



Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för skogsvetenskap

Institutionen för skogens produkter, Uppsala

**Skogsfastighetsmarknaden, 2005-2009,
i södra Sverige efter stormarna**

*The market for private owned forest estates, 2005-2009,
in the south of Sweden after the storms*

Wilhelm Bengtsson



Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för skogsvetenskap

Institutionen för skogens produkter, Uppsala

**Skogsfastighetsmarknaden, 2005-2009,
i södra Sverige efter stormarna**

*The market for private owned forest estates, 2005-2009,
in the south of Sweden after the storms*

Wilhelm Bengtsson

Nyckelord: skogsfastighet, fastighetsmarknad, säljare, prissättning,
storm, Gudrun, Per

Examensarbete, 30 hp Avancerad D-nivå i ämnet företagsekonomi (EX0485)
Jägmästarprogrammet 05/10

Handledare SLU: Lennart Eriksson
Examinator SLU: Lars Lönnstedt

Abstract

During the last five years a couple of powerful storms hit the south of Sweden and made significant damage to the forestry there. This brought economical losses, a large amount of extra work and the spoiling of a life's work to some forest owners in the area. Yet the market prices for private owned forest estates in the area doesn't seem to have taken such a beating that one could expect it to do. A part of the positive price development for forest properties could be explained by external factors that made the buyers more optimistic about the future market prices for round wood and forest estates.

The study was based on previous literature in the field combined with data analysis, of information provided by LRF-Konsult, about the 256 forest property sales in the area during the period and interviews with 74 of the sellers of forest properties.

Despite the difficulties in the forestry the market of forest properties in the studied area developed well during the period 2005-2009. An investment in a forest property within the studied area during the period has been much more profitable than a stock investment on OMX Stockholm Stock Exchange during the same period. Common reasons for the interviewed persons for selling their forests estate during the studied period was the lack of time and/or interest for the property for the younger persons and trouble finding somebody with the opportunity and desire to run the estate in the future for the older persons. The storms have had some influence on the market for forest estates in the area during the studied period, mostly when it comes to the time aspect of the sales decision.

Keywords: NIPF (non-industrial-private-owned-forestry), private owned forest estate, real estate market, seller, pricing, storm, Gudrun, Per

Sammanfattning

Den senaste femårsperioden har ett par mycket kraftiga stormar drabbat skogsbruket i Sydsverige. Detta har medfört såväl fördärvade livsverk, ekonomiska förluster och en stor mängd merarbete för drabbade skogsägare. Ändå verkar inte skogsfastighetsmarknaden ha tagit så stor skada som det först kunde vara rimligt att anta. En del av den positiva prisutvecklingen på skogsfastighetsmarknaden beror sannolikt på externa faktorer som påverkat spekulanternas tilltro till den framtida fastighets- och virkesmarknaden.

Arbetet är baserat på litteraturstudier tillsammans med bearbetning av försäljningsdata från LRF-Konsult i Kalmar län för 256 skogsfastighetsöverlåtelse som LRF-Konsult har hanterat under perioden 2005-2006, samt 74 telefonintervjuer med dessa säljare till dessa fastigheter.

Trots motgångarna med stormar och barkborrar så har fastighetsmarknaden i området klarat sig bra under perioden 2005-2009. Skogsfastigheter i Kalmar län har under perioden varit klart lönsammare än att investera i de 30 mest omsatta aktierna på OMX Stockholmsbörsen. Vanligaste orsaken till att respondenterna från intervjuerna sålt sina skogsfastigheter under perioden har varit bristande tid och/eller intresse för fastigheten hos de yngre säljarna medan den vanligaste orsaken för de äldre har varit generationsskiftesproblem. Stormarna Gudrun (2005) och Per (2007) har enligt studien lett till viss tidsförskjutning i överlåtelse av fastigheter, men har knappast påverkat prissättningen enligt denna studie.

Nyckelord: skogsfastighet, fastighetsmarknad, säljare, prissättning, storm, Gudrun, Per

Förord

Det finns ett antal personer som jag känner att jag bör rikta ett tack till. Jag ska börja med att tacka Lennart Eriksson för den hjälp han bistått med, inte minst genom sitt arbete om beslutsfattande i privatskogsbruket. En av få publikationer som behandlar själva försäljningsmotiven och överlåtelsemönstren för privata skogsägare, och därmed ett ovärderligt referensobjekt.

Därtill ska mina kontakter på LRF-Konsult, Johan Roos och Carl-Johan Dunge, ha ett stort tack för det datamaterial de bistått med samt den information de vidareförmädat från fastighetsmäklarna i det berörda området.

Sist men inte minst vill jag rikta ett tack till alla de som inte kommer att nämnas vid namn i detta arbete, nämligen alla de respondenter som varit vänliga nog att bidra med sin tid till att svara på mina frågor.

Uppsala 2010-05-17

Wilhelm Bengtsson

Innehållsförteckning

Abstract	
Sammanfattning	
Förord	
Innehållsförteckning	4
1 Inledning	6
2 Syfte och avgränsningar	7
2.1 Syfte	7
2.2 Avgränsning	7
3 Angreppssätt, metod	8
3.1 Ansats	8
3.2 Karaktäristika för en kvantitativ respektive kvalitativ metod	8
3.3 Val av metod	8
3.4 Reliabilitet	8
3.5 Validitet	9
3.6 Genomförande enkätundersökning	9
3.7 Genomförande databearbetning av råmaterial från LRF	10
3.8 Frågeutformningen	10
3.9 Intervjumetod	10
4 Litteraturgenomgång	11
4.1 Introduktion	11
4.2 Skogsägande i Sverige som helhet och i Kalmar län - Skogsstyrelsens statistik	11
4.3 Grundläggande om skattesystemet	11
4.4 Skatternas inverkan på skogsfastigheternas prisutveckling	12
4.4.1 Räntefördelningen	12
4.4.2 Expansionsfond	12
4.4.3 Kvittning mot tjänsteinkomst	13
4.4.4 Skogsavdraget	13
4.4.5 Förmögenhetsbeskattning (borttagen men kan återinföras vid ett regeringsskifte)	13
4.5 Köpare av skogsfastigheter i Småland 2000-2001	14
4.6 Åtgärdsbeslut i privatskogsbruket – överlåtelse av skogsfastigheter	14
4.7 Argument för prissättningen av skogsfastigheter	17
4.8 Motiv och avkastningsvärde vid köp av skogsfastigheter – en intervjuundersökning	19
4.9 Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning	21
4.10 Tio skogsägarerfarenheter av stormen Gudrun	23
4.11 Intressanta händelser under den studerade perioden	23
4.11.1 Bankrättor	23
4.11.2 BNP-tillväxt	24
4.11.3 Inflation	25
4.11.4 Aktiemarknaden	25
4.11.5 Ryska exporttullar på rundvirke	27
4.11.6 Biobränslesektorn	27
4.11.7 Utbyggnadsplaner av sågverksindustrin	27
4.11.8 Virkesöver-/underskott	27
4.11.9 Kanada	28
4.11.10 Statsstöd	29
4.11.11 Försäkringsersättningar	29
4.11.12 Virkesprisutveckling och kostnadsutveckling på drivning	29

5 Resultat	31
5.1 Studie av LRF-materialet	31
5.1.1 Antal fastigheter som gått i handel via LRF-Konsult i Kalmar län, uppdelat per år	31
5.1.2 Transaktionsvolym per år hos LRF-Konsult i Kalmar län, arealmässig förändring	31
5.1.3 Beskrivning av medelobjektets förändring över tiden	32
5.2 Observationer från LRF-Konsults fastighetsmäklare i Kalmar län	34
5.3 Enkätundersökningen	35
5.3.1 Information om respondenterna	35
5.3.2 Information om den sålda fastigheten	44
5.3.3 Motiven till försäljningen av fastigheten?	48
6 Analys och diskussion	70
6.1 De skogliga förutsättningarna i regionen	70
6.2 Skogsfastighetsmarknaden, historiska störningsmoment	70
6.3 Köparen	70
6.4 Säljaren	71
6.5 Motiv för köp av skogsfastigheter	72
6.6 Prissättning på fastigheter - att prissätta risker och möjligheter rent generellt.	73
6.7 Prispåverkan i Kalmar län 2005-2009	74
6.8 Investeringsalternativ – skog i Kalmar län eller aktier på OMX Stockholmsbörsen	76
6.9 Motiv till försäljning av skogsfastigheter	76
6.9.1 Samägande som inte fungerade	77
6.9.2 Generationsskiftesproblem	77
6.9.3 Familjeskäl	77
6.9.4 Hälso skäl	77
6.9.5 Fastighetspriset	78
6.9.6 Dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket	78
6.9.7 Konsekvens av stormarna/ökad arbetsbörda mm	78
6.9.8 Bristande tid och/eller intresse för fastigheten	78
6.9.9 Alternativ användning av kapitalet	79
6.9.10 Rankning av motiv till försäljning av skogsfastighet	79
6.10 Metodkritik	80
6.10.1 Datamaterialets tillförlitlighet	80
6.10.2 Valet av den geografiska avgränsningen	80
6.10.3 Intervju och databearbetning	80
6.11 Förslag på framtida forskning	81
7 Avslutande kommentarer	82
7.1 Hur har stormen påverkat säljarna som grupp?	82
7.2 Hur har stormarna påverkat prisbildningen på skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län? ..	82
8 Referenser	83
8.1 Tryckta källor:	83
8.2 Elektroniska källor:	83
8.2.1 Epost:	83
8.2.2 Offentliga verk och myndigheters hemsidor:	83
8.2.3 Övriga hemsidor:	84
9 Bilagor	85
Bilaga 1. Brev till skogsfastighetssäljaren	85
Bilaga 2. Frågeenkät till skogsfastighetssäljare	86
Bilaga 3. Fråga 29 i enkätundersökningen – specificering av motiv till skogsfastighets- försäljningen	90

1 Inledning

LRF-Konsult är ett företag inom LRF-sfären som bl.a. sysslar med värdering och överlåtelse av lantbruksenheter över hela landet. Företaget publicerar också egen prisstatistik för skogs- och jordbruksfastigheter, som man själva hävdar är prissättande i branschen.

Skogsfastigheter har historiskt sett nästan alltid klassats som allt för dyra att köpa i förhållande till vad de avkastar. Prissättning styrs dock av tillgång och efterfrågan på en icke reglerad marknad. Frågan är då vad det finns för parametrar som gör att köparna anser att en skogsfastighet är värd mer än vad den avkastar ekonomiskt i form av virkesproduktion. Ytterligare en fråga som bör ställas är vem det är som väljer att sälja sin skogsfastighet och varför denne gör det valet. Dessa individers intressen och/eller bedömningar av framtiden torde skilja sig markant åt från köparnas.

2005-01-08 drog stormen Gudrun obarmhärtigt in över Sydsverige och slog omkull ca 70-75 miljoner m³sk skog i södra Götaland. Detta är en skogligt större skada än vad någon annan storm i modern tid orsakat i Sverige. Värst utsatt var Halland och Småland

Därefter har detta område och kringliggande områden drabbats av ännu en storm, Per, som slog till 2007-01-14. I stormarnas spår har det dessutom förekommit ett par års större barkborreangrepp.

Dessa händelser har satt sina spår i skogsbruket i södra Sverige.

Motgångarna för skogsägarna har varit både ekonomiska, arbetsmässiga och emotionella då det ofta varit livsverk som slagits i spillror. Den ekonomiska biten med sänkta virkespriser och höjda avverkningskostnader har dock delvis kompenseras av staten och med försäkringspengar för de som hade skogen stormförsäkrad.

Detta arbete har tillkommit för att få reda på hur fastighetsmarknaden, i stormområdet efter Gudrun och Per, fungerar och vad som motiverar eller driver privatpersoner till att köpa eller avyttra skogsfastigheter där. Även stormarnas eventuella inverkan på fastighetsmarknaden har undersökts.

Trots motgångarna för skogsägarna, med sänkta virkespriser och mycket merarbete, verkar fastighetsmarknaden ha klarat sig tämligen oberörd. Inte ens finanskrisen, som utlöstes i mitten av september 2008 utav investmentbanken Lehmann Brothers ansökan om konkursskydd verkar ha påverkat skogsfastighetsmarknaden nämnvärt. Samtidigt har det funnits god grund att tro på en ökande konkurrens om virkesråvaran i regionen under överskådlig framtid då en utbyggnad av den traditionella skogsindustrin har skett, och fortfarande sker, samtidigt som nya användningsområden för skogen diskuteras inte minst som en del av klimatlösningen.

Vem är det som köper skogsfastigheter i stormområdet och vilka motiv har denne? Vem är det som säljer skogsfastigheter i området och varför? Hur har stormarna påverkat dessa grupper?

2 Syfte och avgränsningar

2.1 Syfte

Syftet är att undersöka hur stormen Gudrun (2005) påverkat marknaden för skogsfastigheter inom stormområdet.

2.2 Avgränsning

Undersökningen begränsas till handel med skogsfastigheter i LRF-konsults regi.

Bearbetningen av statistik gällande antal överlåtelser, prisutveckling, medel- arealer och priser per överlåtelse och andra mönster som kan utläsas från sekundärdata kommer att begränsas till tiden mellan 2005-01-01 och 2009-12-31. I detta material ingår även fastigheter som sålts av aktiebolag samt fastigheter som hade produktiv skogsmark, oavsett arealen på denna.

Intervjuer har skett av säljare av skogsfastigheter där kontraktsdatum mellan köpare och säljare är mellan 2006-01-01 och 2009-12-31.

Den geografiska avgränsningen av undersökningsområdet är Kalmar län.

Vid valet av intervjupersoner sorterades överlåtelser med mindre än 20 ha produktiv skogsmark bort. Anledningen till denna restriktion är att författaren vill försäkra sig om att skogsbruket inte endast hade haft en marginell roll för respondenten, varken ekonomiskt eller skötselmässigt.

Endast fastigheter som överlåtits av privatpersoner granskas i intervjustudien.

Fastigheter som varit helägda av dödsbon utesluts ur studien av praktiska skäl då det är mycket svårt att få fram namnen på dödsbodelägarna via offentliga register.

3 Angreppssätt, metod

3.1 Ansats

Den ansats som har valts för arbetet är den deskriptiva (beskrivande) ansatsen. Denna typ av ansats är lämplig att använda vid undersökande studier där det finns ett klart definierat undersökningsproblem och på förhand givna undersökningsobjekt, samt att ett behov av detaljerad information föreligger (Kinnear & Taylor, 1996).

3.2 Karaktäristika för en kvantitativ respektive kvalitativ metod

Kvalitativa metoder utmärker sig genom att de har en låg grad av formalisering. Denna metod används främst för att uppnå en djupare förståelse för de fenomen som studeras och har inte till syfte att försöka utröna om något har generell giltighet.

Kvantitativa metoder däremot tenderar att vara mer strukturerade och formella till sin utformning. Här styr forskaren lättare vilka parametrar som undersöks, lämpligtvis är dessa utvalda för att ge svar på den frågeställning som ställts upp. Forskaren begränsar dessutom respondentens svarsmöjligheter genom att respondenten endast har att välja mellan fördefinierade svarsalternativ. Strukturen på en kvalitativ metod underlättar formella analyser av resultatet, något som behövs för att kunna bearbeta data objektivt. (Holme & Solvang, 1997)

3.3 Val av metod

Det som fällde avgörandet vid val av metod var att värdföretaget ville ha så en hög andel respondenter ur populationen som möjligt för att få med så många olika personers motiv bakom försäljning av sin skog som möjligt. Anledningen här till var att säljarna av skogsfastigheter, och deras motiv till försäljningen, inte kartlagts nämnvärt tidigare. Att då göra djupintervjuer med ett fåtal säljare istället för att låta så många som möjligt av säljarna komma till tals, via mer standardiserade frågeställningar, ansågs inte ge en representativ bild av säljarkollektivet. För att förstå enskilda individers agerande så är kvalitativa metoder bra, men för att kunna försöka dra generella slutsatser om ett kollektiv så är kvantitativa metoder lämpligare (Holme & Solvang, 1997). Intervjun med skogsfastighetssäljarna skedde via en enkätundersökning, alltså kvantitativ metod. Intervjun med LRF-Konsults fastighetsmäklare genomfördes däremot via en kvalitativ intervju. Mäklarna fick svara fritt på de öppna frågor som författaren ställde till dem.

3.4 Reliabilitet

Reliabilitet är ett sätt att försöka förklara tillförlitligheten i de resultat som ett arbete mynnar ut i. Vid hög reliabilitet kommer oberoende mätningar av samma fenomen att ge samma eller likartade resultat. Reliabiliteten påverkas av hur mätningarna utförs samt hur noga den insamlade informationen bearbetas. (Holme & Solvang, 1997) Ett stort bortfall av respondenter ger studien försämrad reliabilitet.

Vad det gäller resultatens tillförlitlighet så ger Tabell 1 nedan en bild av den representativitet som själva enkätundersökningen har gett.

Tabell 1. Fördelningen av undersökt population, respondenter och typer av bortfall

Försäljningsår	Antal överlåtelser	Storlek <20 ha produktiv skogsmark	Juridisk person enda ägaren (inkl dödsbo)	Ej kontaktuppgifter	Antal utskickade enkäter
2006	42	6	8	14	14
2007	70	13	11	3	43
2008	53	14	9	3	27
2009	40	9	10	2	19
Total	205	42	38	22	103

Ej kapabel att svara	Vill ej medverka	Svarar ej/ aldrig hemma	Känns ej vid försäljningen	Erhållna svar	Svarsfrekvens utskick
0	1	3	1	9	64%
3	9	2	1	28	65%
0	6	1	0	20	74%
0	0	1	1	17	89%
3	16	7	3	74	72%

3.5 Validitet

Validiteten är ett mått på hur pass väl insamlad data beskriver det som författaren vill beskriva med undersökningen. Validiteten är svaret på frågan om huruvida de erhållna svaren i studien hjälper till att besvara den/de frågor som det var tänkt att besvara med studien. (Holme & Solvang, 1997)

3.6 Genomförande enkätundersökning

Från LRF Konsult erhöles ett Excel-dokument med samtliga skogsfastighetsöverlåtelser i Kalmar län under 2006-2009 som förmedlats via LRF Konsult. Med skogsfastigheter menas fastigheter taxerade som lantbruksfastighet och som omfattar skogsmark i någon utsträckning. Detta underlag utgjorde den totala populationen. Från denna gjordes ett urval av lämpliga objekt. Här sattes en restriktion om att fastighetsförsäljningarna som skulle tas med i enkätundersökningen skulle omfatta endast fastigheter med 20 ha produktiv skogsmark eller mer. Anledningen härtill var att för att försäkra sig om att skogsbruket spelat en väsentlig roll för säljaren både skötselmässigt och ekonomiskt. Även försäljningar där juridiska personer var enda säljare slopades. Till detta fanns flera olika anledningar. För aktiebolag och offentliga institutioner ansågs frågeformulärets frågeställningar, till stor del, vara omöjliga att besvara, vilket skulle försvåra möjligheten att tolka resultatet då en del respondents enkäter skulle bli ofullständiga. Även fastigheter där ett dödsbo varit ensam ägare sällades bort då dödsbodeläggarna visat sig vara nästan omöjliga att spåra med de medel som stod författaren till buds.

Av de försäljningar som kvarstod efter dessa exkluderanden genomfördes sökningar via www.ratsit.se, med namn och personnummer för att få fram adresser. Även här försvann en del respondenter, då dessa inte gick att finna. Misstanke finns om att det kan vara så att en del av dessa är avlidna och av den anledningen inte finns med i några register längre. Anledningen till denna misstanke är att flera av dessa varit äldre personer.

De personer vars adress författaren kunnat verifiera via www.ratsit.se söktes sedan via www.eniro.se och www.hitta.se. Även här förekom ett visst bortfall av respondenter som det

inte gick att hitta något telefonabonnemang till. Vid sökningen av telefonnummer till säljarna så prioriterades i första hand den person som ägt den största andelen av fastigheten då denna kunde förmodas ha haft det största ekonomiska intresset av densamma och därmed borde haft incitament att ta aktiv del i fastighetens skötsel vilket skulle komma att underlätta besvarandet av enkäten. I de fall där det fanns flera personer att välja på, då dessa innehaft lika stora andelar i den försålda fastigheten, valdes som regel den person som utifrån kontaktuppgifterna bedömt ha bott närmast fastigheten. Detta av samma anledning som valet av personer med störst ägarandel.

Det är till de personer, vars telefonnummer jag lyckas identifiera, som enkäterna skickats ut. Dessa ringdes sedan upp, inom kort efter att enkäterna skickats ut, för att besvara frågorna telefonledes samtidigt som författaren antecknade svaren på en egen kopia av enkäten. Pappersenkäterna fördes därefter in i ett Excel-dokument för att kunna summeras och åskådliggöras i diagramform.

3.7 Genomförande databearbetning av råmaterial från LRF

Av de data om respektive skogsfastighetsförsäljning under åren 2005-2009, som LRF Konsult tillhandahållit i form av Excel-dokument, har författaren sammanställt årsvis siffror över antal överlåtelse, genomsnittlig totalareal och skogsmarksareal per överlåtelse och år, genomsnittligt virkesförråd/ha för respektive år, genomsnittligt pris/m³sk samt pris/ha för respektive år, genomsnittligt total- och skogspris per överlåtelse och år. De årsvis medelvärdena har tagits fram genom att värden för respektive fastighetsförsäljningar adderades årsvis och sedan framställs kvoter mellan de aktuella parametrarna. Totalt har 256 fastighetsförsäljningar varit underlag för databearbetningen.

3.8 Frågeutformningen

Enkätfrågor ska ha ett enkelt och lättbegripligt språk. Frågeställningen ska inte kunna missuppfattas och svarsalternativen ska vara tydliga. Frågeutformningen påverkas även av hur det är tänkt att materialet ska analyseras. (Ejlertsson, 2005) Formuleringen av frågorna i enkätutskicket baserades på att få svar på de parametrar som värdforetaget ansåg intressanta att studera för att dra slutsatser om stormarnas inverkan på skogsfastighetsmarknaden. Samtidigt lades tid ned på att frågorna skulle vara så lättbegripliga som möjligt för att undvika missförstånd och att frågeformuleringen skulle ge svar som var enkla att kvantifiera. Här skall dock tilläggas att vad det gäller fråga 20 och framåt i frågeformuläret/enkäten (BILAGA 1) som avhandlar motivet/motiven till försäljningen samt stormarnas inverkan på processen så är det viktigt att vara observant på att detta är säljarens åsikt om hur det förhöll sig med olika bakomliggande parametrars inverkan, alltså subjektiva bedömningar. Innan enkäterna skickades ut gjordes provundersökningar med personer i författarens närhet, vilket ledde till smärre förändringar i frågeutformningen.

3.9 Intervjumetod

Initial kontakt med respondenterna skedde via ett postutskick där författaren presenterade sig och sitt examensarbete i ett följebrev (BILAGA 2) till enkäten. Enkäten fanns med i samma utskick för att minska ledtiderna och ge respondenterna möjligheten att dels bestämma själva på förhand om enkätfrågorna var av sådan art att de kunde tänka sig att besvara dem dels för att ge respondenten tid att fundera igenom sina svar. Kort efter att utskicken gått ut till respondenterna började författaren ringa upp dem för att få deras svar på frågorna. Dessa svar noterades av författaren sedan själv på en egen kopia av enkäten under intervjuens gång. Totalt skickades 103 enkäter ut och 74 svar erhöles. Två av dessa returnerades brevledes medan samtliga de övriga besvarades via telefonintervjuer. Det faktum att de flesta av respondenterna svarade på enkäten via telefon torde ha påverkat kvaliteten på det insamlade datamaterialet positivt.

4 Litteraturgenomgång

4.1 Introduktion

Vad det gäller säljare av skogsfastigheter finns det inte så mycket litteratur att tillgå. Däremot finns det en del studier av köpare av skogsfastigheter samt studier av själva köpen och ägandet av skogsfastigheten. Litteratur på området som tillkommit innan 1994 har uteslutits då risken att dess relevans, för detta arbete, skulle vara låg ansågs uppenbar då Sverige under 1990-talets början fick ny jordförvärvslagstiftning, skattelagstiftning och en revidering av skogsvårdslagen (Skogsstyrelsen, 2001). Dessa förändringar har påverkat vem som får köpa skogsfastigheter, vilket pris fastigheten har fått, hur mycket köparna kan avverka och hur mycket de får kvar av virkeslikviden efter skatt (Skogsstyrelsen, 2001). Nedan återges sammanfattningar av relevanta delar av tidigare gjorda studier på områden som berör målet med examensarbetet och offentlig statistik.

4.2 Skogsägende i Sverige som helhet och i Kalmar län - Skogsstyrelsens statistik

Av Sveriges totala landareal om ca 40,8 miljoner hektar är ca 22,7 miljoner hektar skogsmark. Den svenska skogsmarken ägs av olika små och stora aktörer. Dessa delas in i olika kategorier såsom enskilda privata skogsägare, övriga privata ägare, staten, statsägda aktiebolag, övriga allmänna ägare och privatägda aktiebolag. Av skogsmarken innehas ca 50 % av enskilda privata skogsägare. 2008 fanns det totalt 329 300 privata skogsägare varav 38 % kvinnor och 61 % män. Den privatägda skogsmarksarealen delades 2008 upp in i 239 973 brukningsenheter. Av dessa var 26 % utboägda, 8 %, delvis utboägda och 67 % närboägda. (Skogsstyrelsen, 2009)

Kommentar: För landet som helhet ger detta en medelbrukningsenhet om 47,3 hektar produktiv skogsmark hos de enskilda privata skogsägarna.

I Kalmar län, ägs 563 000 av de totalt 720 000 hektaren produktiv skogsmark av enskilda privata skogsägarna, vilket motsvarar 78,2 % av arealen. Den produktiva skogsmarksarealen, som ägs av enskilda privata ägare, delas in i totalt 9 295 brukningsenheter (2008). (op. cit.)

Kommentar: Det ger Kalmar län en medelbrukningsenhet om 60,6 hektar produktiv skogsmark hos de enskilda privata skogsägarna.

Av totalt 9 493 brukningsenheter är 2544 utboägda (26,8 %), 983 delvis utboägda (10,4 %) och 5966 (62,8 %) närboägda. I Kalmar län finns det totalt 11 869 skogsägare varav 4 290 kvinnor (36,1 %) och 7 579 män (63,9 %). Medelboniteten för den totala produktiva skogsmarken i Kalmar län är 8,8 m³sk/ha/år och för ägarkategorin enskilda privatpersoner var motsvarande siffra 9 m³sk/ha/år. Samma siffror för landet som helhet ger att medelboniteten för den totala produktiva skogsmarken är 5,5 m³sk/ha/år och för ägarkategorin enskilda privatpersoner 6,3 m³sk/ha/år. (op. cit.)

4.3 Grundläggande om skattesystemet

Efter den senaste skattereformen, i början av 1990-talet, delas inkomster för fysiska personer beskattningsmässigt in i tre kategorier. Dessa är tjänst, näringsverksamhet och kapital.

Till inkomst av tjänst hänförs "...anställning, uppdrag och annan inkomstgivande verksamhet av varaktig eller tillfällig natur, såvida denna inte är att hänföra till näringsverksamhet eller

inkomst av kapital. Med inkomst av tjänst likställs pension, livränta, ersättningar, förmåner och periodiskt understöd. Med näringsverksamhet avses yrkesmässig, självständigt bedriven förvärvsverksamhet. Till näringsverksamhet räknas också innehav av näringsfastighet samt innehav och försäljning av rätt till avverkning av skog. Privatbostad ingår inte i näringsverksamhet. Inkomst av tjänst och näringsverksamhet utgör förvärvsinkomst.” (Karlsson, 2006).

Tjänsteinkomst och inkomst av näringsverksamhet utgör tillsammans en förvärvsinkomst som beskattas med en progressiv skatteskala (~32-57 %). Inkomst av kapital beskattas däremot med en plan skatteskala med förhållandevis låg skattesats (30 %). (op. cit.)

4.4 Skatternas inverkan på skogsfastigheternas prisutveckling

I SLU-rapport nr. 6 2002 (Lönnstedt & Rosenqvist, 2002) diskuteras det kring vilka monetära nyttor som en potentiell köpare (fysisk person) kan ha av de skatteeffekter som ett skogsförvärv kan tänkas innebära. Lönnstedt & Rosenqvist antyder att skattereformerna 1991 och 1994 kan ha bidragit till att skogsfastighetspriserna under 1990-talets senare hälft frikopplats från t.ex. rundvirkespriset, räntan och inflationen. Parametrar som skogsfastighetspriset tidigare korrelerade väl emot (Lönnstedt & Rosenqvist, 2002).

De skattefenomen som avhandlas i rapporten är nytillkomna skattetekniska konstruktioner såsom räntefördelningen, expansionsfonden och kvittning av underskott i näringsverksamhet mot tjänsteinkomst och gamla skattetekniska konstruktioner såsom skogsavdraget och förmögenhetsskatten.

4.4.1 Räntefördelningen

Detta är en skatteteknisk konstruktion som innebär att den som bedriver enskild näringsverksamhet inte ska behöva skatta fram hela resultatet i inkomstslaget näringsverksamhet, om ägaren har en hög andel eget kapital i verksamheten. Baserat på storleken på det egna kapitalet i verksamheten ges företagaren möjlighet att plocka ut pengar ur rörelsen till en låg (30 %) och proportionell skattesats i inkomstslaget kapital istället för en eventuellt högre (50-67 %), och dessutom progressiv, skattesats i inkomstslaget näringsverksamhet. Samtliga rörelsegrenar i den enskilda näringsverksamheten räknas samman till en gemensam enhet vid beskattning. Man summerar alltså intäkter och kostnader och tillgångar och skulder för alla olika delverksamheter oavsett deras natur (t.ex. skogsbruk, konsultverksamhet och taxiverksamhet) så att det uppstår ett gemensamt resultat och ett gemensamt justerat kapital i företaget. Då skogsbruket historiskt har haft en tämligen låg direktavkastning ca 3 %, och den ”fördelningsränta” som utgår på det justerade egna kapitalet under 1990-talet och början på 2000-talet varit ca 10 % torde personer som bedriver enskild näringsverksamhet i andra branscher vara intresserade av att investera i skogsfastigheter. Särskilt om de i dagsläget betalar hög marginalsatt för resultatet i sin näringsverksamhet och har tillgängligt kapital utanför sin näringsverksamhet för att finansiera köpet med. Ett ökande intresse för skogsinvesteringar från denna kapitalstarka grupp spekulanter skulle verka prisdrivande. Värt att notera gällande räntefördelningen är att fördelningsunderlaget till viss del kan manipuleras genom hur man väljer att visa kapitalet t.ex. genom att reglera medlen på skogskonto samt att det kapital som plockas ut med hjälp av räntefördelningen inte ger några sociala förmåner då det inte utgår några sociala avgifter på detta belopp. (op. cit.)

4.4.2 Expansionsfond

En person som bedriver enskild näringsverksamhet vars resultat överstiger vad vederbörande är i behov av att ta ut från verksamheten kan välja att låta den överskjutande delen av vinsten

stå kvar i företaget mot att en expansionsfondsskatt om 28 % inbetalas. De resterade 72 % av de likvida medlen kan vederbörande sedan använda till att finansiera ett köp av en skogsfastighet. Denna skattetekniska konstruktion kan komma att gynna samma köparkategori som räntefördelningen gör, d.v.s. personer som tillgängligt privat kapital och som samtidigt bedriver någon annan enskild näringsverksamhet än skogsbruk med ett så pass högt beslutat att det medför hög marginalsatt. (op. cit.)

4.4.3 Kvittning mot tjänsteinkomst

För den som bedriver aktiv näringsverksamhet finns möjligheten att under de fem första verksamhetsåren kvitta underskott mot inkomst av tjänst. Avdragsutrymmet är dock begränsat till 100 000 kronor/år och delägare. För störst nytta av denna möjlighet bör avverkningarna hållas låga initialt efter köpet samtidigt som de direkt avdragsgilla kostnaderna, såsom skogsvård och vägunderhåll, är höga under dessa år. Detta skulle alltså motverka avverkningsviljan direkt efter ett skogsfastighetsköp. Starkast incitament att använda denna möjlighet torde finnas bland de som har en inkomst långt över brytpunkten för statlig skatt i inkomstslaget tjänst. Ett ökande intresse för höginkomsttagare att investera i skog skulle höja efterfrågan på skogsfastigheter och verka prisdrivande. (op. cit.)

4.4.4 Skogsavdraget

Skogsavdraget är en konstruktion som tillåter att skogsägaren får möjlighet att skjuta upp beskattningen på en del av en virkeslikvid till dess att skogsinnehavet säljs, vilket främjar likviditeten och soliditeten. Det totala skogsavdragsutrymmet under innehavstiden begränsas till halva köpeskillingen för skogen och skogsmarken. (Lönnstedt & Rosenqvist, 2002) Då skogsavdraget kan utnyttjas vid avverkning på redan befintligt skogsfastighetsinnehav kan detta verka prisdrivande då exempelvis ägare till grannfastigheter kan anse sig ha råd att betala mer för fastigheten. (op. cit.)

4.4.5 Förmögenhetsbeskattning (borttagen men kan återinföras vid ett regeringsskifte)

Förmögenhetsskatten, som den var utformad tidigare, gjorde att förmögenhet som inkluderas i näringsverksamhet, t.ex. i en skogsfastighet ej var att betrakta som förmögenhets-skattegrundande. Detta medförde ett incitament för att överföra förmögenhet utifrån näringsverksamheten, såsom medel på bankkonto eller värdepapper, till densamma för att minska förmögenhetsskatten samtidigt som räntefördelningsunderlaget och möjligheten till expansionsfondsavsättningar ökade. Således skulle personer som har skattepliktig förmögenhet och betalade hög marginalsatt (framförallt om personen har en stor del av sin förvärvsinkomst från näringsverksamhet, något som räntefördelningen kan omvandla från högbeskattade inkomster till lågbeskattade kapitalinkomster) vara mer motiverade att köpa skogsfastigheter. (op. cit.)

De slutsatser som dras i rapporten är att:

Den potentielle köpare som bör gynnas mest av förändringarna i skattesystemet är den som bedriver näringsverksamhet med en lönsamhet som gör att denne hamnar över brytpunkten för statlig inkomstskatt.

Skattefördelarna är ett kraftigt incitament för att äga nyförvärvade skogsfastigheter. För personer med inkomster över brytpunkten för statlig inkomstskatt är skatteeffekterna av större betydelse, för betalningsförmågan för skogsfastigheten, än det skogsbruksnetto som fastigheten kan generera.

Priset på skogsfastigheter påverkas av avkastningen på investerat kapital. Beräkningar i rapporten antyder att det skogsfastighetspriset bör vara större än vad skogsnettot motiverar.

4.5 Köpare av skogsfastigheter i Småland 2000-2001

I ett examensarbete från institutionen för Skogens produkter och marknader från 2003 (Jansson, 2003) drar Jansson följande slutsatser om den typiske köparen av skogsfastigheter i Småland mellan 2000 och 2001:

- Köparen är vanligtvis en man.
- Köparens ålder är ca 50 år.
- Köparen investerar vanligtvis ensam i skogsfastigheten.
- Köparens skogsintresse är stort men det finns även andra motiv till investeringen såsom ett stort jakt och/eller fiskeintresse. Denne anser också att skog är en bra investering.
- Medelskogsarealen som köpes är 28,5 ha och medeltotalarealen är 36,2 ha.
- Köparen äger ofta skog sedan tidigare (75 % av de tillfrågade).
- Köparen bor ej på fastigheten och har ej heller för avsikt att bosätta sig där.
- Köparen har på ett eller annat sätt en stark anknytning till skog
- Köparens hushåll har en samlad inkomst på 300 000-500 000 kronor/år och en sammanlagd förmögenhet med ett marknadsvärde på dess tillgångar (exklusive den nyinköpta fastigheten) som överstiger 2 miljoner

75 % av respondenterna instämde med påståendet att deras stora skogliga intresse var ett av motiven bakom beslutet att köpa den aktuella skogsfastigheten medan 42 % bekräftade att investeringen i skogsfastigheten delvis tillkommet till följd av att de såg skogsfastigheter som en bra kapitalplacering. För 40 % spelade deras jakt-/fiskeintresse in på beslutet medan 34 % ansåg att det faktum att den aktuella fastigheten gränsade mot deras befintliga markinnehav bidrog till köpet. 38 % sade sig investera i sin skogsfastighet eftersom de ansåg det vara en säkrare investering än aktier. (op. cit.)

Vidare finns det indikationer på att åldern är en faktor som spelar in för motiven att investera i skogsfastigheter. För den yngre gruppen av respondenterna (de yngre än 50 år) var motiven ganska samstämmiga medan den äldre delen (de äldre än 50 år) hade mer individuella motiv för investeringen. (op. cit.)

Janssons undersökning baserades på ett enkätutskick till 74 skogsfastighetsköpare varav 53 svarade. Undersökningen utfördes med en kvantitativ metodik.

4.6 Åtgärdsbeslut i privatskogsbruket – överlåtelse av skogsfastigheter

Detta är en studie som bland annat tar upp mönster i överlåtelse av skogsfastigheter, i Sverige som helhet. Studien innefattar dels intervjuer med fastighetsmäklare/värderare som arbetar med skogsfastighetsöverlåtelse, intervjuer med personer som avyttrat skog samt statistikbearbetning av registerdata. Dock görs reservationer för att endast överlåtelse som inneburit registrering av ny lagfartsansökan ligger till grund det statistiskt bearbetade materialet. Detta medför att en stor del av alla överlåtelse inte representeras i materialet. Detta gäller t.ex. när någon maka tar över efter sin avlidne make eller om en skogsförsäljning innebär att den sålda skogen fastighetsregleras till en grannfastighet. (Eriksson, 2008)

Till att börja med kan en definition av åbo och utbo vara på sin plats. Med åbo menas en person som bor i samma kommun som den skogsfastighet de äger och med en utbo menas en person som bor utanför den kommun som deras skogsfastighet ligger i. (op. cit.)

Vad det gäller överlåtelseformen syns det ett mönster att männen i högre grad köper sina skogsfastigheter av personer inom eller utom släkten medan kvinnor vanligen ärver sina fastigheter eller får dessa som gåva. Personer som bor utanför den kommun där deras skogsfastighet är belägen, s.k. utbor, har oftare förvärvat fastigheten genom arv eller gåva jämfört med de som bor i samma kommun som de har sin skogsfastighet. Av åborna är männen i klar majoritet medan kvinnorna i större utsträckning bor utanför den kommun, inom eller utom länet, där deras skogsfastighet är belägen (s.k. utbor). Eriksson ser det som naturligt att de största egendomarna överläts via arv beroende på att svårigheten att finansiera köp av dessa då det kräver enorma kapitalmängder. Ägarna till dessa stora egendomar är mer benägna till tillskottsförvärv än andra ägargrupper. Genusperspektivet verkar inte vara relevant om man beaktar ägarkategorierna för olika storleksklasser på skogsfastigheterna. För den som har ärvt en fastighet faller det sig i regel naturligt att nästa generationsskifte ska ske som arv medan det som köpt sin fastighet propagerar för detta alternativ. Den kategori som köpt sin skogsfastighet, och då framförallt de som köpt den av någon utanför släkten, uppger i högre grad att de kan tänka sig att köpa ytterligare skogsfastigheter inom de närmaste fem åren. (op. cit.)

Det finns tendenser till att manliga skogsägare skulle ha större benägenhet att utöka sitt skogsinnehav genom tillköp än kvinnliga skogsägare. Detta kan dock ha ett samband med att kvinnliga skogsägare samtidigt ofta tillhör kategorin utbor och att de ofta har ärvt sin skogsfastighet vilket därmed kan antyda att denna faktor inte nödvändigtvis är kopplad till kön utan likväl kan bero på parametrar som förvärvssätt eller bostadsort.

Personer som innehaft sin skog länge har i högre grad köpt skogsfastigheten av någon inom släkten jämfört med att de som är tämligen nyblivna skogsägare oftare har fått/ärvt sin skog eller köpt den externt. De som har förvärvat sin skog tämligen nyligen, inom perioden fem till tio år sedan, har ett större intresse av att köpa till mer skog jämfört med mer etablerade skogsägare. (op. cit.)

Överlåtelseprocessen initieras normalt sett av säljaren genom att denne tar kontakt med en sakkunnig för att genomföra överlåtelsen. Dock förekommer även att frågan om överlåtelse aktualiseras i samband med deklaration, finansiering eller juridiska förfrågningar. Inte heller informationskampanjer torde spela en oväsentlig roll i denna process. (op. cit.)

Vid analys av registrerade lagfartsansökningar så är det inte möjligt att utläsa om skogsöverlåtelsen är en engångsföreteelse för förvärvaren eller om det är fråga om en komplettering av ett tidigare skogsinnehav. En stor andel av företagsöverlåtelseerna sker genom fastighetsreglering, eventuellt är det den dominerande överlåtelseformen. Den överlåtelseform som traditionellt ansetts dominera är arv. (op. cit.)

Överlåtelser till nära släktingar sker till stor del som gåva, t.ex. mellan föräldrar och barn, medan överlåtelser till mer avlägsna släktingar oftare sker via köp. Det förekommer även köp inom familjen, ofta motiverat med att det gynnar förvärvarens framtida skattesituation då denne får nya skattemässiga ingångsvärden. Det är inte helt ovanligt att det vid överläggningar om överlåtelser inom familjen uppstår sådana osämjor eller oenigheter om hur denna ska ske, att det slutar med en offentlig auktion där parterna kan vara säkrare på att få ut

marknadsmässiga priser. Män boende på orten är överrepresenterade som köpare av skogsfastigheter, framför allt när det gäller medelstora fastigheter. Vid större fastighetsförvärv, och därmed i regel mer kapitalkrävande, blir det vanligare att förvärvaren kommer från en annan ort. Kvinnor, vilka i högre grad än männen har arvt sitt skogsinnehav och oftare än männen är utbor, är överrepresenterade som säljare av skogsfastigheter till nästa förvärvare. Vissa anser att det är vanligare med fler säljare än köpare av skogsfastigheter, något som skulle indikera att samägda fastigheter ofta säljs till en av delägarna eller till en utomstående. (op. cit.)

Stormarna Gudrun och Per skulle, enligt Eriksson, ha bidragit till att påskynda överlåtelser av skogsfastigheter, men däremot inte nämnvärt ha inverkat på överlåtelseformen eller till vem överlåtelsen skedde. Enligt Eriksson har överlåtelsemönstret för skogsfastigheter präglats av gamla mönster men präglas alltmer av urbaniseringen och andra trender i samhällsutvecklingen. Detta tar sig uttryck i att andelen utbor ökar. Underliggande faktorer härtill kan vara att skogsägarna flyttar till tätorter eller att fastigheten ärvs av t.ex. barn som redan har flyttat från orten. Det finns dock en motverkande trend som innebär att dessa skogsinnehav återköps av främst manliga förvärvare på orten som lägger till nyförvärvet till ett tidigare skogsinnehav, ofta via fastighetsreglering. Den vanligt förekommande kombinationen av köp och fastighetsreglering bidrar troligen till en märkbar storleksrationalisering på sikt i det fallet. Samtidigt som arealen skogsmark som brukas i stora enheter av en person boende på orten så ökar också antalet fastigheter, ofta arealmässigt mindre än genomsnittet, där det förekommer samägande bestående av framförallt kvinnliga utbor. (op. cit.)

Eriksson drar slutsatsen att om man jämför ägandet av jord- och skogsfastigheter med andra företag så framstår det som att ägarna till jord- och skogsfastigheter i högre utsträckning vill att barnen ska ta över verksamheten. Försäljning till externa intressenter verkar huvudsakligen ses som en sista utväg om det av någon anledning inte skulle fungera att överlåta fastigheten på nästa generation. Det finns dock tendenser som antyder att de externa försäljningarna kommer att öka på sikt. Argument för att äga en skogsfastighet (och därigenom argument för att förvärva skogsfastigheter?) kan vara att man uppskattar den livsstil som är förknippad med brukande av skog och mark, själva friheten i förfoganderätten över fastigheten eller anknytningen som fastighetsägandet ger till bygden. Dessa argument bedöms, av Eriksson, inte som särskilt överförbara mellan generationerna. (op. cit.)

En ägargrupp som synes öka är de med ekonomiska mål som främsta argument. Dessa kan t.ex. vara personer som tjänat pengar i andra verksamheter och som ser en skogsfastighet som ett sätt att placera en del av sitt kapital i ”trygga fasta tillgångar”. Även utländska köpare har visat ett ökat intresse för att investera i jord- och skogsmark i Sverige, en del troligen av spekulativa skäl. (op. cit.)

Åborna ökar i ägarandel med ökad innehavstid medan utborna, både boende inom och utom det län i vilket skogsfastigheten är belägen, minskade sin ägarandel med ökad innehavstid. Två teorier härtill framförs av Eriksson. Den första är att urbaniseringen av skogsägarna har tilltagit med tiden och den andra är att utborna avyttrar sina skogsinnehav snabbare än åborna och att utbornas avyttring ofta sker till åborna. (op. cit.)

Medelåldern för en förvärvare varierade mellan 44 och 45 år bland de som fanns med i fastighetsprisregistret vid överlåtelser åren 1999-2007. För de som avyttrade skogsfastigheter under samma tid varierade medelåldern mellan 61 och 66 år med en stigande trend, enligt samma register. Den stigande trenden i ålder för överlåtelseerna skulle kunna förklaras med

förbättrad hälsa och ökad medellivslängd eller med att man väljer att skjuta upp överlåtelsen, eventuellt beroende på skatteeffekter. (op. cit.)

4.7 Argument för prissättningen av skogsfastigheter

Detta är en kvalitativ studie av köpmotiv för skogsfastigheter i Uppsala och Örebro Län. Nio av tio intervjuade köpare var ej ägare till jord- eller skogsfastigheter sedan tidigare.

Här jämförs köpeskillingen för skogsdelen (andel i förhållande till taxeringsvärdet) av de köpta fastigheterna med ett beräknat nuvärde (2,1 % förräntningskrav efter skatt) för skogsbruket utifrån de data om skogstillståndet som finns att hämta från de subjektivt upprättade skogsbruksplanerna som fanns att tillgå vid fastighetsförsäljningarna och lokala prislister för virke. (Arvidsson, 2009)

Vid en jämförelse av respondenternas svar (fördelning av köpare med monetära, integrerade och ickemonetära motiv) gentemot de i Paulssons (2002) examensarbete dras slutsatsen att de senaste årens häftiga prisökningar på skogsfastigheter inte kan tillskrivas en kraftig ökning av de ickemonetära värdenas andel som motiv till fastighetsförvärv. (op. cit.)

Då undersökningen inriktats främst på nyköpare av skog och köpeskillingen för de studerade förvärven kraftigt översteg den aktuella prisstatistiken för det geografiska området framfördes det en teori av Arvidsson om att nyköpare skulle ha högre betalningsvilja än kompletteringsköpare. Den teorin stöds även av resultaten av Arvidssons intervjuer där det framkommit att respondenterna är tämligen kapitalstarka individer som därmed skulle kunna vara mindre priskänsliga vad det gäller avkastning i förhållande till köpeskillingen för fastigheten. (op. cit.)

Tendenser finns till att icke lånefinansierade skogsfastighetsköp har större överskjutande köpeskillning i förhållande till avkastningsvärderingen. Det kan förklaras med att dessa köpare antingen har lägre avkastningskrav på sitt kapital än de som till någon del lånefinansierat sitt förvärv. En alternativ förklaring är att det finns en kapitalstark grupp människor i samhället med en stark vilja att investera i skog men som besitter begränsade kunskaper om skogsbruk och därmed har svårt att värdera vad fastigheten kan avkasta ekonomiskt. (op. cit.)

I de fall där respondenten framhåller ickemonetära skäl som motiv för förvärvet av fastigheten är det frågan om fastigheter vars skogsmarksareal understiger medelarealen för de undersökta förvärven. I dessa fall är läget på den förvärvade fastigheten det viktigaste motivet. (op. cit.)

På många av fastigheterna som köpts med motivet att skapa värdesäkring av kapitalet för framtiden är virkesförrådet högt (stor andel äldre skog med låg förräntning), något som orsakat höga överskjutande värden då skogsfastigheter ofta prissätts i kr/m³sk och en avkastningsvärdering premierar skog med hög volym- och värdetillväxt (yngre skog med lägre virkesförråd på bra marker). Förfarandet ovan är inte ekonomiskt rationellt. (op. cit.)

Samtliga köpare som hade finansierat sitt skogsförvärv med någon del lånat kapital har med spekulation som ett motiv till förvärvet, varför man kan förutsätta att belåning och risktagande är korrelerade med varandra. Vidare jämför Arvidsson sina resultat med tidigare arbeten om spekulation på skogsfastighetsmarknaden och kommer då fram till att de spekulativa motivens roll har ökat vid förvärvande av skogsfastigheter. (op. cit.)

En klar majoritet av respondenterna bor mer än tre mil från fastigheten (8 av 10 jämfört med Skogsbarometern 2008 där 25 % svarade på samma sätt). En förklaring till detta kan vara att

det endast är nyköp på öppna marknaden som undersökts i studien medan Skogsbarometerns respondenter ofta har förvärvat sina fastigheter via generationsskiftet och därmed mer sannolikt har anknytning till orten. Arvidssons respondenter mer avlägsna hemvist, i förhållande till sina respektive skogsinnehav, förklarar Arvidsson med ett lågt utbud av skogsfastigheter vilket leder till att den som har en kravlista som fastigheten ska uppfylla får vara beredd att leta över stora geografiska områden för att hitta en dylik. En annan förklaring kan vara att skogsförvärven sker nära den plats där respondenten har sommarstuga och inte sin fasta bostadsadress. (op. cit.)

Jaktvärdet är av ringa betydelse för respondenternas motiv till förvärv av skogsfastigheter. (op. cit.)

Respondenternas spekulationskomponenter i motivet för skogsfastighetsförvärven verkar överlag vara kopplade till att man ansåg sig ha gjort en god långsiktig investering (förvärvet sågs som en långsiktig värdesäkring av kapital), sett till den historiska prisutvecklingen på skogsfastigheter. Även tron på de icke-monetära nyttigheternas värdebeständighet eller värdeökning fanns med i bilden och då främst respondenternas tilltro till att "livet på landet" ska bli mer eftertraktat. Detta anser respondenterna skulle påverka markpriserna positivt. Förhoppningar finns även, hos respondenterna, om att energisortiment från skogen ska komma att spela en viktigare roll i framtiden. I studien framkommer det att köpeskillingen för de studerade förvärven överstiger avkastningsvärderingen (med 2,1 % förräntningskrav) med ca 28 % i snitt, något som talar för att fastighetsförvärv på den öppna marknaden generellt sett sker till priser som är väsentligt högre än avkastningsvärdet. (op. cit.)

Motiven till varför man var beredd att betala så mycket som man gjorde varierade starkt mellan de olika köparna. Vissa hävdar att det beror på ickemonetära motiv medan andra framhåller skogsfastigheters framtida utvecklingspotential. Samtliga köpare utom en anser sig dock ha gjort en bra affär. (op. cit.)

Anledningarna till spekulationsökade betydelse för skogsfastighetsmarknaden tror Arvidsson kan ha sin grund i tre olika fenomen. För det första föreslår han att spekulationskulturen på den finansiella marknaden skulle kunna ha smittat av sig på fastighetsmarknaden. För det andra har den historiska utvecklingen för skogsfastighetspriserna varit mycket gynnsam och kan skapa förhoppningar hos investerare om en likartad utveckling i framtiden. Arvidsson konstaterar därtill att skogsfastighetsmarknadens positiva utveckling har blivit mycket omskriven i media på senare år, något som kan ha lett till att fler fått upp ögonen för denna typ av investering. Om det då verkar lönsamt och inne att äga skog så vill fler människor hoppa på tåget innan det är försent, flockdjur som vi är. (op. cit.)

Skogsfastigheter anses idag som en tämligen säker investering bl.a. på grund av skogsägarna generellt sett har en låg belåningsgrad på sin skog, något som gör att få kan förväntas vara tvingade att sälja i sämre tider. Den vanligaste orsaken till att skogsägare väljer att sälja sin skog är familjesituationen samt att ägarens ålder gör att denne inte längre orkar sköta skogen. Detta skulle motverka ett ökande utbud och därmed fallande priser. Arvidsson ställer sig frågan vad som kommer att hända med fastighetsprisutvecklingen i framtiden när de höga marknadsvärdena, i relation till avkastningen, på skogsfastigheterna kan göra det omöjligt för någon ur nästa generation att lösa ut övriga arvingar. Denna ökande differens mellan avkastning och fastighetspris i samband med en minskad vilja att bo på landet skulle kunna leda till att fler av skogsfastigheterna kommer ut på den öppna marknaden och därmed ökar utbudet så att priset faller till nivåer som närmar sig avkastningsvärdet. (op. cit.)

Arvidsson hävdar att dagens överpriser på skogsfastigheter i förhållande till avkastningsvärderingarna (och därmed också att priserna på skog hålls uppe och att skogsfastigheter därmed förblir en bra affär) beror på köparnas okunskap, att skog värderas i kr/m³sk, att andelen eget kapital vid finansieringen av förvärven är hög samt förekomsten av höga överskjutande värden.

Arvidsson finner det något underligt att få av de intervjuade är beredda att sälja sin skogsfastighet samtidigt som ett vanligt motiv för investeringen var att skapa värdesäkring för framtiden. Dessa respondenter köper alltså en fastighet för att kunna ta del av värdeökningen utan att säga sig vara beredd att sälja den i framtiden för att kunna realisera denna värdeökning. (op. cit.)

4.8 Motiv och avkastningsvärde vid köp av skogsfastigheter – en intervjuundersökning

Arbetsrapport 211 från SLU (Jonsson, 2008) är en kvalitativ undersökning av nio stycken skogsfastighetsförvärv i Hälsingland, Skåne och Småland. Dessa skogsfastigheter har skogsbruksvärden som motsvarar 100 % av fastighetsvärdena i fastighetstaxeringen. Förutom intervjuer med köparna så genomfördes en avkastningsvärdering på respektive fastighet m.h.a. datorprogrammet BM-win med hjälp av aktuella skogsdata, virkespriser (lista + premier), kostnader och räntor. (Jonsson, 2008)

Jonsson hänvisar till Paulsson (2002) som, via en intervjuundersökning med 54 skogsägare, har skattat den ickemonetära nyttans betydelse för skogsfastighetsprisbildningen i Götaland. I denna framkom det att dessa nyttor stod för 26 % av köpeskillingen. Samma värde som Lindstrå (2004) kommit fram till. Paulssons studie visar också på att spridningen i motiven för förvärven var ganska stor. Nyköpare fokuserar mer på de ickemonetära värdena medan kompletteringsköpare var mer benägna att framhålla monetära motiv. Det är oftast inte bara ett motiv till att någon förvärvar en fastighet utan flera faktorer samverkar normalt till beslutet. De vanligaste motiven, i fallande ordning, är vilja till aktivt brukande av marken, tillskottsförvärv samt kapitalplacering/investering. (Jonsson, 2008)

Jonsson påpekar det logiska i att en köpare med ett högre avkastningskrav måste betala ett lägre pris för samma skogsfastighet än en köpare med lågt avkastningskrav.

Detta avkastnings- eller förräntningskrav kan delas in i två komponenter. Dels är det en del som utgör ersättning för att riskfritt få disponera en tillgång, ”d.v.s. ett uttryck för att få konsumera idag mot att helt säkert till lika står köpkraft få konsumera i framtiden” (Jonsson, 2008). Den andra delen är ett mått på den risk som är förknippad med investeringsobjektets art. (op. cit.)

Samtliga köpare har flera olika motiv till sin investering i skogsmark. Tendenser som kan anas är att köpare i Skåne och Småland lägger större tyngdpunkt på de ickemonetära motiven medan köparna i Hälsingland mer fokuserar sig på de monetära motiven. Alla respondenter utom en svarar att de har gjort en lönsam affär. (op. cit.)

I Hälsingland anger man följande skäl till varför man anser sig ha gjort en lönsam affär:

- Köparen tror på bättre lönsamhet för skogsbruket i framtiden.
- En person som köparen anser trovärdig hävdar att köparen har gjort en lönsam affär.
- Köparen fick betala ett lågt pris i förhållande till andra försäljningar i området.
- Köparen hade möjlighet att göra rationaliseringsvinster både skattemässigt och skogligt.
- Köparen kan stycka av och sälja stugtomter på fastigheten.

- Det var skattemässigt gynnsamt för köparen att investera i mer skog.
- Skogsfastigheter är en säker investering.
- Investeringar i skogsfastigheter har historiskt sett alltid varit lönsamma.

(op. cit.)

Motsvarande skäl till varför man anser sig ha gjort en lönsam affär i området Skåne/Småland är:

- Virkesförrådet på den köpta fastigheten var större än vad skogsbruksplanen angav.
- Skogsfastigheten ger köparen sysselsättning.
- Tillköpet ger barnen bättre förutsättningar att driva gården vidare.
- Skogsfastigheter har historiskt sett alltid varit bra investeringar.
- En stor del av fastigheten består av skogar i en ålder med hög volymtillväxt.
- En rådgivare på Södra Skogsägarna sa att det var en bra investering.

(op. cit.)

I studien framkommer det att finansieringen ser mycket olika ut för de olika köparna, från de som finansierat hela köpet med lån till de som är helt obelånade. I denna studie är det endast en av nio respondenter som ej har lånat pengar för att finansiera förvärvet, en mycket lägre andel än t.ex. Åsmans studie från 1999 som visar på att 65 % av skogsfastighetsköpen sker utan långsiktiga krediter. Denna förändring tillskriver Jonsson det låga ränteläget vid studiens genomförande. (Jonsson, 2008)

Underlaget till nivån på de bud som köparna var beredda att lägga på skogsfastigheterna i fråga består av flera delar. Mycket vanligt är det att köparen kontrollerar medelpriset/m³sk i det aktuella geografiska området, för att därefter korrigera detta med hur skogs- och vägtillståndet på fastigheten ser ut samt behovet av skogsvårdsåtgärder. De flesta av köparna kontrollerar dessutom skogstillståndet på fastigheten för att se hur mycket som är möjligt att avverka i dagsläget för att delfinansiera förvärvet. Något som däremot är ovanligare är att låta upprätta en nuvärdeskalkyl av fastigheten. Endast två köpare har utnyttjat denna möjlighet. Den faktor som, enligt Jonsson, troligen är den viktigaste för en del av köparna är hur mycket köparen har kunnat bjuda utan att riskera sin privata ekonomi. Detta har visat sig vara viktigare än hur pass bra affär man har gör. (op. cit.)

Tre av nio respondenter (med lånefinansiering på 50, 50 resp. 100 %) anser att den låga räntan vid tidpunkten för köpet är betydelsefull för betalningsviljan. Jonsson finner det underligt att inte fler tillskriver räntan stor betydelse då sex av nio köpare har en lånefinansiering på 45 % eller mer. Övriga respondenter har som lånat till en stor del av köpesumman uppger att de hade varit beredda att betala samma pris vid en högre ränta, däremot hade finansieringen lagts upp på ett annat sätt. (op. cit.)

Skattereglerna har en stor betydelse för betalningsviljan för alla utom en respondent. Främst är det möjligheten till skogsavdrag som spelar in. För två av de tillfrågade är möjligheten att undvika förmögenhetsskatten viktig. (op. cit.)

De flesta köparna är optimistiska gällande skogsbrukets lönsamhetsutveckling, men få av dem hävdar att det skulle ha betytt särskilt mycket för deras betalningsvilja. (op. cit.)

Vad det gäller priserna på skogsfastigheter så anser ingen av respondenterna att de kommer att falla. Majoriteten av de tillfrågade tror på en ökning av priserna medan ett fåtal tror på oförändrade priser. Inte heller denna genomgående optimism gällande fastighetspriserna

verkar påverka köparnas betalningsvilja nämnvärt. Enligt Jonsson beror det troligen på att endast ett fåtal av köparna har planer på att sälja. Den ende av köparna som hävdar att hans tilltro till stigande skogsfastighetspriser påverkar hans betalningsvilja i stor utsträckning ser de stigande fastighetspriserna som en säkerhet för affären. (op. cit.)

Resultatet av stormen Gudrun kan ha bidragit till att t.ex. skogsfastighetspriserna i Jämtland och Västerbotten steg med ca 30 % under 2005. Detta skulle kunna förklaras med att sydsvenska stormdrabbade skogsägare som fått mycket likvida medel efter de stora stormavverkningarna skulle ha börjat titta på norrländska skogsfastigheter som investeringsalternativ. Detta anser Jonsson skulle stämma bra in på Aronsson och Carléns undersökning från 2006, som kom fram till att köpare som inte kommer från orten betalar högre pris än lokala köpare. (Jonsson, 2008)

4.9 Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning

Studien baserar sig på intervjuer med 54 st. fysiska personer som köpt skogsfastigheter i norra och mellersta Götaland. Av dessa köpare svarade 52 via telefon och två brevledes. Skogsfastighet definieras här som en fastighet där skogsbruksvärdet utgör 100 % av taxeringsvärdet. Av förvärven var 63 % nyköp medan resterande 37 % var kompletteringsköp. Motiven för förvärven klassificeras in i fyra grupper, monetära, monetära/ickemonetära, ickemonetära samt övriga. (Paulsson, 2002)

Paulsson inleder med att konstatera att en skogsfastighets avkastningsvärde inte är något som kan fastställas objektivt. Som stöd för detta stöder han sig bl.a. på Svenssons arbete från 1997 där han konstaterar att fastighetspriset även påverkas av brukaren. Förklaringen till detta är att en brukare som inte är beroende av skogsinkomsterna kan "vänta ut" bättre priser på virkesmarknaden. Detta passar väl in mot resultat som Åge kommit fram till 2000. Där propagerar han för att förvärvsfinansieringen påverkar avkastningsvärderingen eftersom det inte finns någon perfekt marknad. Om köparen finansierar en stor del av förvärvet med eget kapital så är denne inte i lika stort behov av att skogsinnehavet ska generera löpande likviditet till t.ex. räntor och amorteringar och köparen/brukaren kan därmed utnyttja den tidsmässiga läglighetsfaktorn bättre vid kommande avverkningsbeslut. (Paulsson, 2002)

Paulsson hänvisar till att Svensson (1997) kommit fram till att skogsägare generellt är riskaversiva. Eftersom skog är en investering som skogsägarna känner till är det också en investering som de kan kräva lägre avkastning på. Det beror på att skogsägarna inte anser sig ta lika stora risker om de investerar i mer skog jämfört med om de skulle investera i en annan verksamhet som de inte kan eller vet lika mycket om. (Paulsson, 2002)

Paulsson har, i den engelska tidningen Times från 1889, bevis för att diskrepanser mellan marknadsvärde och avkastningsvärde på fastigheter varit vanligt förekommande under flera århundraden. I tidningen publiceras en artikel från en mäklarfirma som analyserat markpriser i England mellan åren 1771-1880. Mäklarfirman konstaterar i artikeln att den monetära avkastningen inte fullt ut kan förklara markens marknadsvärde. Detta fenomen verifieras av empiriska undersökningar från olika delar av världen under 1960-talet och 1970-talet. (op. cit.)

Paulssons resultat blev att 25 % av respondenterna angav endast monetära motiv. Dessa köpare såg ofta skogsfastigheten som en ren kapitalplacering och jämförde den ofta med andra investeringsalternativ. Skogsfastigheter uppfattas som en säker (lågvolatil) och värdebeständig

tillgång något som anses fördelaktigt ur ett riskperspektiv. Dessa köpare ser på skogen och skogsbruket ur ett företagsekonomiskt perspektiv. (op. cit.)

Som motiv för köpet var det många som anger att det är ren en tillfällighet, särskilt bland kompletteringsköparna. Andra monetära skäl som nämns är skatteskal, stordriftsfördelar, arronderingsskal och spekulation. (op. cit.)

Bland de 55 % av köparna som anger blandade monetära och ickemonetära motiv till förvärvet så är det vanligt med en kombination av kapitalplacering, fritidssysselsättning samt ett brinnande intresse för skog och mark. För dessa köpare är det vanligen ingen inbördes rangordning mellan monetära och ickemonetära motiv. (op. cit.)

Runt 15 % av de intervjuade uppger att det är ickemonetära motiv som är avgörande för förvärvet. För många rör det sig om ett starkt intresse för skog och mark och natur och rekreation. Viss inverkan verkar även fastighetens sociala värden ha. (op. cit.)

Endast 5 % av respondenterna ger svar som inte går att direkt klassa som antingen monetära eller ickemonetära motiv. Paulsson anser dock att de lutar mer åt det ickemonetära hållet. (op. cit.)

Respondenterna är överlag mer positiva till utvecklingen på fastighetsmarknaden än till utvecklingen på virkesmarknaden. Andra värden som köparna tror ska driva upp fastighetspriserna ytterligare (i jämförelse med virkesprisutvecklingen) är att jaktvärdet ska öka samt att det finns ett ökande intresse för sydsvenska skogsfastigheter från utlänningar såsom tyskar och danskar. (op. cit.)

I studien ombedes köparna att värdera olika nyttor i förhållande till varandra. Dessa nyttor är virkesproduktion (kapitalströmmar till följd av skogsbruk), jakt (t.ex. arrendeintäkten för att upplåta jakträtten), ägandets egenvärde (bestämmanderätten över fastigheten, status mm), avkoppling (rekreation av att vistas och arbeta i egen skog), naturvärde (fastighetens estetiska värde) samt annat (stordriftsfördelar, skatt och fiske mm). Virkesproduktion och jakt betecknas som monetära nyttor medan ägandets egenvärde, avkoppling, naturvärde klassas som ickemonetära värden. Paulsson poängterar dock att det inte finns några klara avgränsningar mellan nyttorna ovan. (op. cit.)

Både för totalpopulationen och för undergrupperna kompletteringsköp och nyköp är virkesproduktion den viktigaste faktorn. Därefter klassar både totalpopulationen och kompletteringsköparna ägandets egenvärde som mest betydelsefull medan nyköparna istället har rekreation på denna plats. Tredje mest betydelsefulla nyttan för totalpopulationen och kompletteringsköparna är rekreation medan nyköparna svarar jakt. Naturvärde är en nyttighet som är klart mer framträdande bland nyköparna än de övriga.

Om de ickemonetära nyttorna definieras som summan av ägandets egenvärde samt rekreation och naturvärde så utgör dessa ca 35 % av nyttan för de monetära nyttorna (virkesproduktion och jakt) eller ca 26 % av den totala nyttan av både monetära och ickemonetära nyttor. Generellt sett anser kompletteringsköparna att den ickemonetära nyttan utgör en lägre andel av den totala nyttan än vad nyköparna anser. Den ickemonetära nyttans andel av totalnyttan uppfattades, logiskt nog, generellt sett högre av de köpare som tillbringar mest antal dagar på fastigheten. Vad som däremot kan tyckas märkligt är att köparna med lägst inkomst anser att de ickemonetära nyttorna är en stor del av totalnyttan som de fick när de köpte sin

skogsfastighet. Paulsson misstänker att det kan bero på att höginkomsttagarna till större del ser köpet som en kapitalplacering. (op. cit.)

4.10 Tio skogsägarerfarenheter av stormen Gudrun

Denna intervjuundersökning som gjordes med tio stycken stormdrabbade privatskogsägare ungefär sex månader efter stormen Gudrun. Urvalet gjordes för att få så stor spridning på skogsägarna som möjligt med hänsyn till parametrar som kön, civiltillstånd, gammal eller nybliven skogsägare, utbo eller åbo, stormfälld volym, beroende av skogsinkomsten, medlem i skogsägarförening eller ej, samt kontakt med Skogsstyrelsen och andra organisationer. Här påpekar dock Klasson att det inte går att dra några generella slutsatser om stormdrabbade skogsägare. (Klasson, 2005)

Noteras kan dock att de intervjuade skogsägarna är inställda på att återställa skogen i dugligt skick och att de två skogsägare som uttrycker funderingar på att sälja delar av skogsinnehavet inte verkar överväga detta alternativ p.g.a. att de har ledsnat på skogen utan för att de befarar att ekonomin kan komma att kräva en försäljning. (op. cit.)

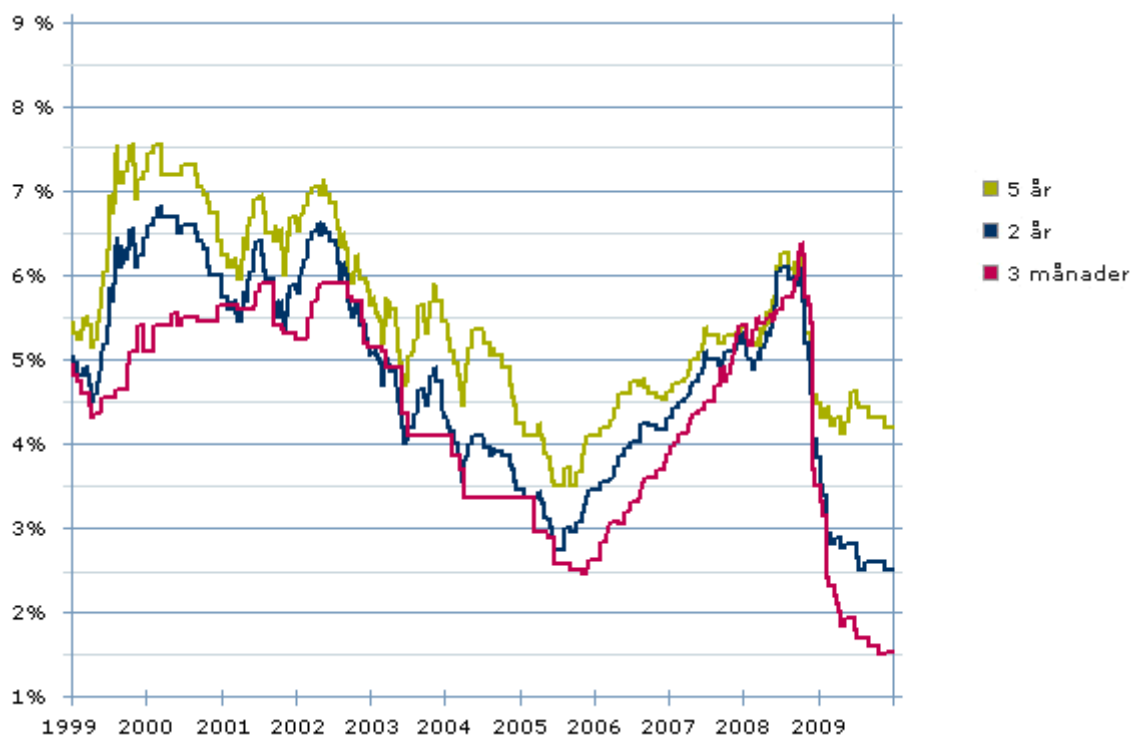
De ekonomiska konsekvenserna synes väldigt olika för de enskilda skogsägarna, beroende på t.ex. deras lånesituation och skogsinkomsternas andel/betydelse för deras normala ekonomi. Avverkningskostnaderna ökade kraftigt samtidigt som virkespriserna föll rejält. När rapporten släpps så är det ekonomiska resultatet av stormarna inte överblickbart. (op. cit.)

4.11 Intressanta händelser under den studerade perioden

Här nedan kommer det att redogöras för några av de händelser i världen som skett under tidsperioden 2005-2009. Parametrar som tagits med här är sådant som det kan anses logiskt att en aktör, på skogsfastighetsmarknaden, skulle vägt in om han/hon hade stått i begrepp att förvärva eller avyttra en skogsfastighet i det undersökta området. Dessa händelser kan anses vara intressanta både för beslutet att köpa/sälja eller låta bli samt för prisbildningen på skogsfastighetsmarknaden.

4.11.1 Bankräntor

Bankernas utlåningsräntor (Nordeas ränta på bottenlån för villor) har under den undersökta perioden varierat starkt. Från att ha varit knappt 3,5 %-enheter för tremånaders bindningstid och drygt 4 %-enheter för fem års bindningstid (se Figur 1) i början på 2005 sjönk dessa under året för att bottna på ca 2,5 %-enheter (3-mån) respektive ca 3,5 %-enheter (5-årig) under årets andra hälft. Därefter steg räntorna mer eller mindre kontinuerligt till andra hälften av 2008, när finanskrisen slog till och räntorna toppade på mellan 6,25 och 6,5 %-enheter. Sedan dess har räntorna fallit tillbaka rejält och i slutet av 2009 så låg den tremånaders räntan på drygt 1,5 %-enhet medan den femåriga låg på ca 4,25 %-enheter. (www, nordea, 2010)

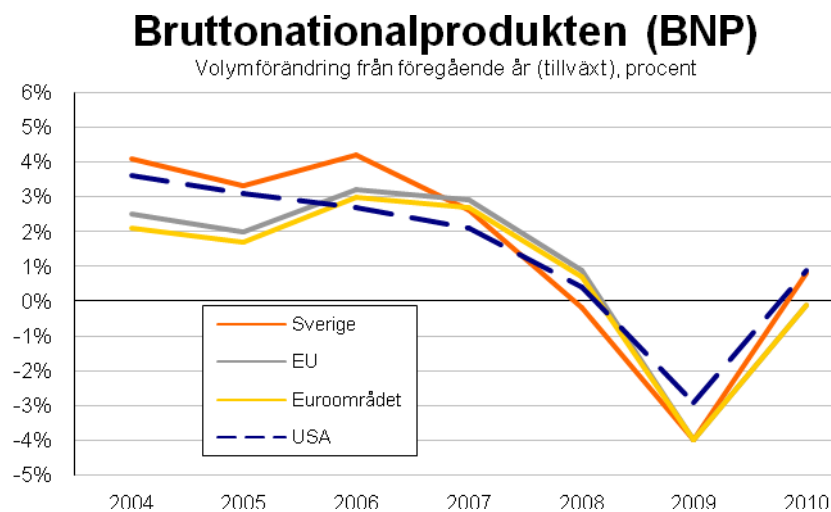


Figur 1. Bild över ränteutvecklingen för Nordeas bottenlån för villor under perioden 1999-01-01 till 2009-12-31 Tidsangivelserna till höger är bindningstider. (Källa: [www, nordea](http://www.nordea.se), 2010)

4.11.2 BNP-tillväxt

BNP eller bruttonationalprodukten är värdet av alla produkter och tjänster som produceras för slutlig användning i ett land under vanligtvis ett års tid. Förändringen/tillväxten av bruttonationalprodukten kan användas som indikator för hur ett lands ekonomiska aktivitet förändras på kort sikt. (www, nationalencyklopedin, 2010)

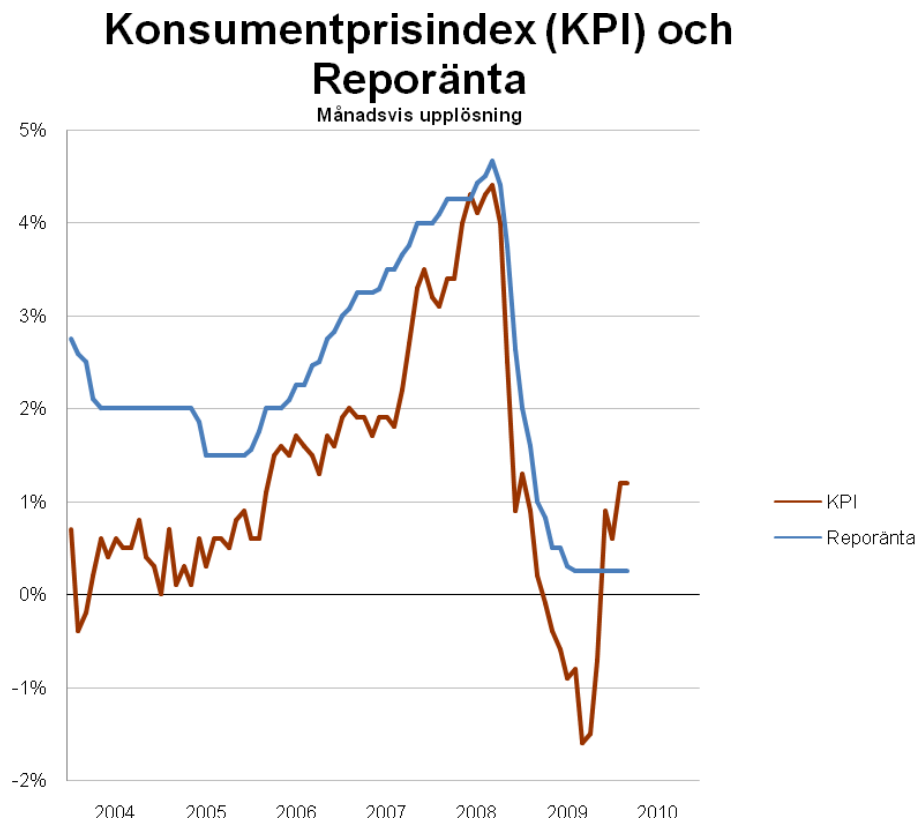
I Figur 2 nedan ser vi de svängningar i både Sveriges och andra länders ekonomi påverkats av den globala högkonjunktur följt av finanskrisen och sedan återhämtning. Siffrorna för 2009 och 2010 är prognoser.



Figur 2. Diagrammet visar den procentuella BNP-tillväxten årsvis för ett urval geografiska områden i Europa och Nordamerika (skattade värden för 2009 och 2010). (Källa: [www, scb](http://www.scb.se), 2010)

4.11.3 Inflation

Inflationstakten är ett mått på prisökningarna i samhället. I riksbankslagen står det att målet för penningpolitiken är att ”upprätthålla ett fast penningvärde”. Mer konkret betyder detta mål att riksbanken ska arbeta för att hålla inflationen (mätt som KPI) på ca 2 %-enheter med en tolerans på +/- 1 %-enhet. För att hålla inflationen inom dessa ramar har riksbanken sin viktigaste styrränta ”reporäntan” till hjälp. (www, riksbanken, 2010) Nedan finner man reporänte- och inflationsutvecklingen för den berörda perioden (se Figur 3).



Figur 3. Diagrammet visar sambandet mellan reporäntan och inflationen för perioden januari 2004 till mars 2010. (Källa: egen bearbetning av data från www, scb, 2010 och www, riksbanken, 2010)

4.11.4 Aktiemarknaden

Aktiemarknaden är ett alternativ till skogsfastigheter för den som ska investera kapital. Aktier är antingen elektroniska eller fysiska bevis på att en person äger en andel av ett företag. För många aktier finns det etablerade handelsplatser där det går lätt att sälja och köpa dessa värdepapper. Det råder så att säga ofta hög likviditet (det är lätt att realisera detta tillgångsslag till reda pengar) för denna tillgång, i vart fall så länge det är marknadsnoterade aktier som åsyftas.

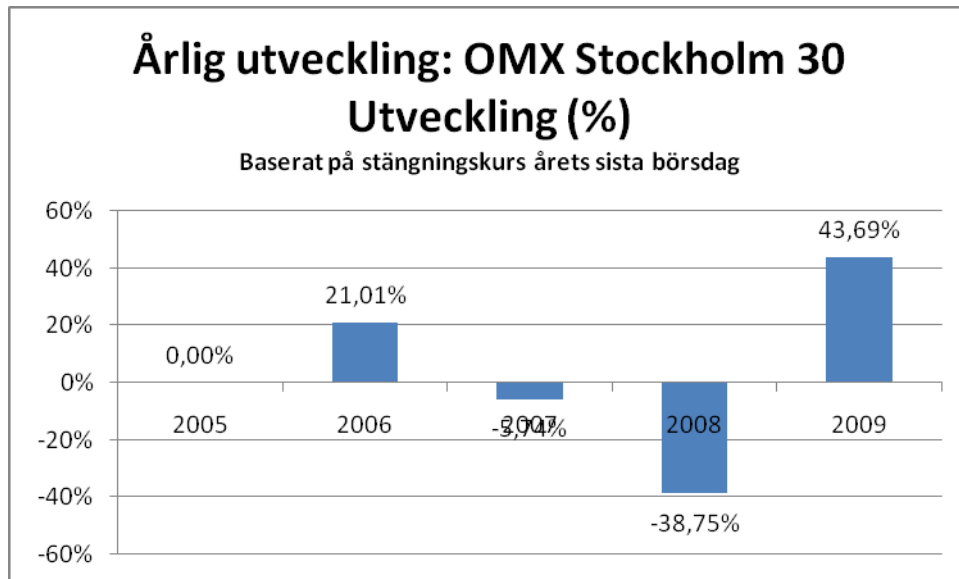
Har då aktier varit ett bra investeringsalternativ under perioden 2005-2009 jämfört med skog? Som stöd för att kunna jämföra detta ska OMX Stockholm 30 Index (ett index för de 30 mest omsatta aktierna på Stockholmsbörsen) för perioden användas.

I Tabell 2 och Figur 4 nedan åskådliggörs börskursutvecklingen för de 30 mest handlade aktierna på stockholmsbörsen vid slutet på respektive års sista börshandelsdag. Figur 5 är till för att åskådliggöra den höga volatilitet som präglar aktiemarknaden.

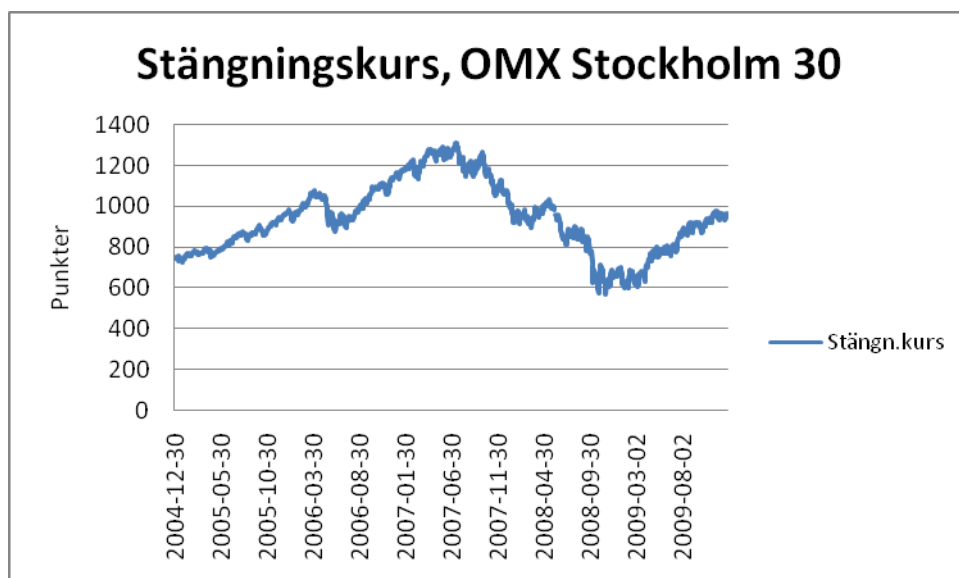
Tabell 2. (Källa: egen bearbetning av data från [www, nasdaqomxnordic](http://www.nasdaqomxnordic), 2010)

Årlig utveckling: OMX Stockholm 30

	Stängningskurs årets sista börshandelsdag (punkter)	Utveckling under året (%)
2005	948,05	0,00%
2006	1 147,27	21,01%
2007	1 081,44	-5,74%
2008	662,33	-38,75%
2009	951,72	43,69%



Figur 4. Utvecklingen, från årsskifte till årsskifte, som ett snittvärde för de 30 mest omsatta aktierna på OMX Stockholmsbörsen. (Källa: egen bearbetning av data från [www, nasdaqomxnordic](http://www.nasdaqomxnordic), 2010)



Figur 5. Diagrammet visar värdeutvecklingen, dag för dag, som ett snitt för de 30 mest omsatta aktierna på OMX Stockholmsbörsen. (Källa: [www, nasdaqomxnordic](http://www.nasdaqomxnordic), 2010)

4.11.5 Ryska exporttullar på rundvirke

I juni 2007 rapporterar tidningen ATL att Ryssland kommer att chockhöja sina exporttullar på rundvirke för att stoppa utflödet av timmer och massaved ur landet. Motivet sägs vara att stimulera förädling av skogsråvaran i Ryssland. Redan från månadsskiftet juni/juli 2007 höjs tullen från 4 till 10 €/per m³fub. Hjälper inte detta meddelar man från ryskt håll att tullen kommer att höjas igen till 15 €/per kubikmeter under 2008 och därefter 50 €/per kubikmeter den 1 januari 2009. Rysslands rundvirkesexport i Östersjöregionen omfattar år 2007 ca 20 miljoner m³fub och går främst till den finska Skogsindustrin. (www, atl, 2010)

1 april 2008 rapporterar ATL att Ryssland från och med samma dag höjer sina exporttullar på rundvirke från 10 till 15 €/per kubikmeter. (www, atl, 2010)

I augusti 2009 står det att läsa, i ATL, om att Ryssland har bestämt sig för att skjuta upp höjningen av exporttullarna på rundvirke från 15 till 50 €/per kubikmeter, som skulle ha skett 1 januari 2009, i ytterligare två år. (www, atl, 2010)

4.11.6 Biobränslesektorn

Enligt Nationalencyklopedin definieras biobränsle så här ”Energiresurs som erhålls från någon typ av biomassa” och vad det gäller användningen härav står det att finna följande ” I många utvecklingsländer är biobränslen av olika slag den helt dominerande energiråvaran. I industriländerna används biobränslen i varierande omfattning och mest för storskalig produktion av värme och el. I Sverige uppgick användningen av biobränslen (inkl. torv, avfall m.m.) 2007 till ca 70 TWh (motsvarande ca 17 % av Sveriges totala energianvändning). Den starkt ökande användningen av biobränslen i Sverige beror på god tillgång på biobränslen, att skogsbränslen prismässigt kan konkurrera med andra energiråvaror samt att användningen av biobränslen har miljömässiga fördelar framför allt från klimatpåverkanssynpunkt.” (www, nationalencyklopedin, 2010)

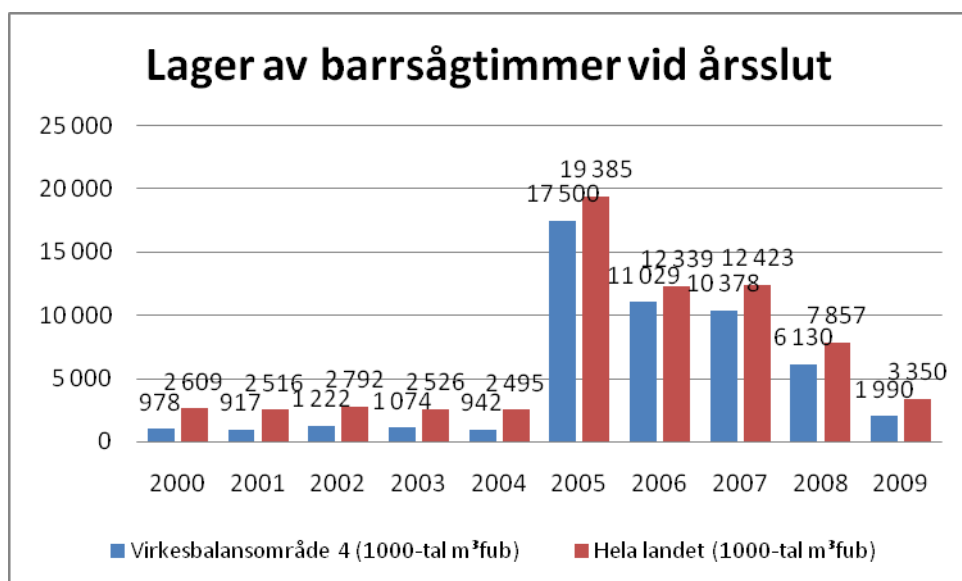
Nu är det inte bara genom eldning av t.ex. grot i värmeverk som skogen ska vara med och bidra till att ersätta fossila bränslen utan under 2010 ska företaget Sunpine i Piteå börja framställa fordonsbränsle i form av talldiesel ur svartlut, en biprodukt från massaindustrin. (www, energimyndigheten, 2010)

4.11.7 Utbyggnadsplaner av sågverksindustrin

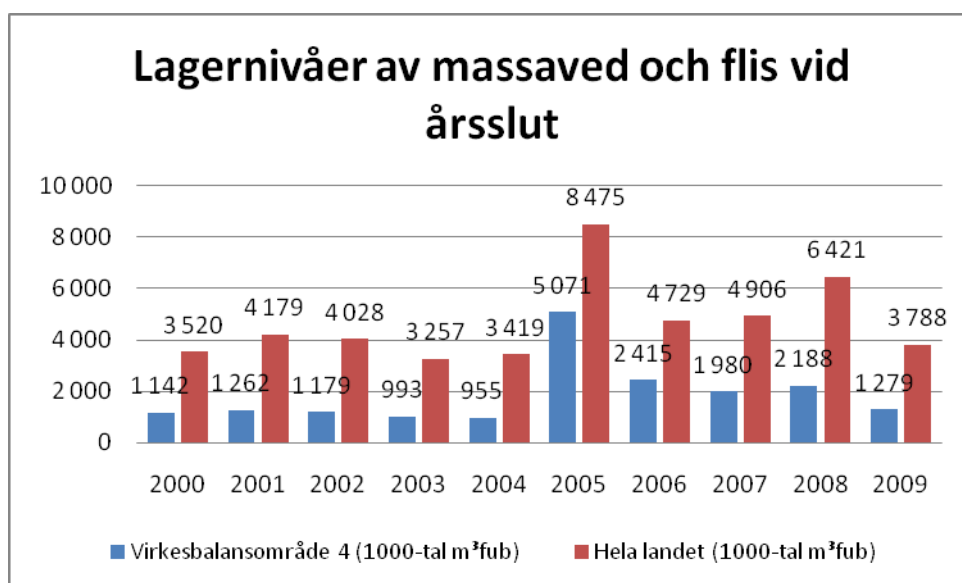
Utöver Holmens bygge av sin jättesåg vid Braviken i Norrköping så har Södra träffat ett avtal med tyska Klausnerkoncernen om att köpa ett av deras sågverk som ska nedmonteras och flyttas till Södras sågverk vid Väröbacka (www, atl, 2010). Vad de privata sågverkskoncernerna har för planer är mer ovisst i dagsläget.

4.11.8 Virkesöver-/underskott

Under september 2008 presenterade ATL en artikel där Danske Bank har beräknat produktionen i de sydsvenska sågverken har ökat med 28 % från 2004 till 2008 (nedreviderad prognos för 2008 efter finanskrisen), mycket beroende på det virkeslager som funnits sedan Gudrun. Med den ökningen av produktionen så innebär det ett långsiktigt virkesunderskott om ca 3 miljoner m³fub. Om man därtill inkluderade den planerade kapaciteten för Holmens sågverksbygge i Braviken och Booforssjöns investeringar i Forssjö i Sörmland så blir underskottet ca 4,5 miljoner m³fub. (www, atl, 2010) Byholma, sågverkskoncernen Vidas gigantiska virkeslager från stormarna Gudrun och Per tömdes under början på 2010 (www, atl, 2010). En situation som är liknande för många andra virkesförbrukande industrier i stormområdet (se Figur 6 och 7).



Figur 6. Diagrammet visar lagervolymerna av barrsågtimmer vid årsslut för virkesbalansområde 4 och för Sverige som helhet under perioden 2000 till 2009. (Källa: egen bearbetning av data från [www, svo](http://www.svo.se), 2010)



Figur 7. Diagrammet visar lagervolymerna av massaved och flis vid årsslut för virkesbalansområde 4 och för Sverige som helhet under perioden 2000 till 2009. (Källa: egen bearbetning av data från [www, svo](http://www.svo.se), 2010)

Redan i januari 2009 framkom det i ATL att Skogsstyrelsen befarar att den tillgängliga virkesråvaran till industrin i Virkesbalansområde 4 (Götaland exklusive Dalsland, Bohuslän och norra Västergötland) kommer att minska med 29 % för grantimret och 40 % för granmassaveden. Skogsstyrelsen fastslår också att det inte finns något utrymme att öka den totala användningen av rundvirke i Sverige under de närmsta 20 åren. ([www, atl](http://www.atl.se), 2010)

4.11.9 Kanada

I Kanada har den fruktade Mountain Pine Beetle, eller tallbarkborre som den skulle kallas på svenska orsakat stora problem de senaste åren då den förstört miljontals hektar skog i västra

Kanada (www, atl, 2010), något som på sikt kan orsaka råvarubrist för skogsindustrin i Nordamerika om angreppen fortsätter.

4.11.10 Statsstöd

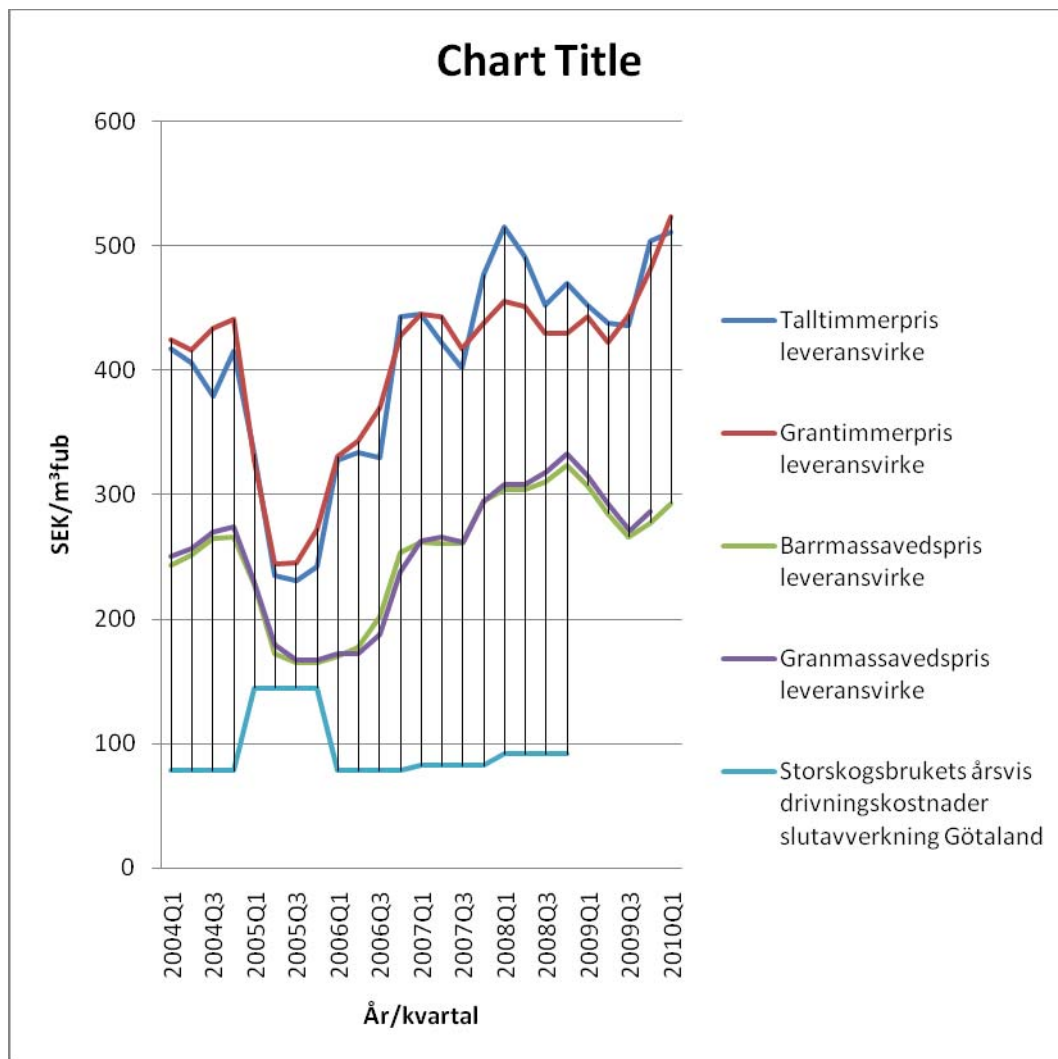
Efter stormen Gudrun utlovade regeringen olika stöd till skogsägarna och skogsindustrin i det berörda området. Här ingick bland annat ett planteringsstöd om 3000 SEK/ha för barrplantering på stormhyggarna och för lövplanteringar kunde belopp på 10000 till 30000 sökas (www, atl, 2010). Därtill konstruerades en skattereduktion om 50 SEK/m³fub som de drabbade kunde ansöka om för virke som sålts efter 2005-01-08. Denna subvention kostade staten 1,1 miljarder 2005 och ungefär lika mycket 2006. (www, atl, 2010) Statsstöd till stormdrabbade skogsägare har utgått med 467 miljoner för 2006, 300 miljoner 2007 och 150 miljoner 2008 alltså totalt 917 miljoner SEK (Skogsstyrelsen, 2009).

4.11.11 Försäkringsersättningar

I september 2005 räknade ATL med att ca 4 miljarder SEK skulle betalas ut i försäkringsersättningar till stormdrabbade skogsägare efter stormen Gudrun, varav Länsförsäkringar skulle betala ut runt 1,5 miljarder SEK eller motsvarande 120 SEK/m³fub till de stormdrabbade skogsägare som hade sin skog fullförsäkrad hos dem. Ungefär hälften av virkesvolymen som föll i stormen var försäkrad. (www, atl, 2010)

4.11.12 Virkesprisutveckling och kostnadsutveckling på drivning

Direkt efter stormen Gudrun sjönk priserna på både timmer och massaved drastiskt i stormområdet samtidigt som priset på avverkningstjänster steg lika markant. Förklaringarna här till finns i att det rådde överskott av virke på marknaden och underskott av avverkningsresurser. I diagrammet nedan (se Figur 8) visas hur priset på några av de viktigaste komponenterna för skogsbrukets lönsamhet påverkats under perioden 2004-2009, observera dock att tillgänglig data inte finns för samtliga parametrar under hela perioden. Priserna för virket i diagrammet avser leveransvirke.



Figur 8. Diagrammet visar prisutvecklingen för slutavverkningsdrivning (årsvis) i Götaland, för tall- och gransågtimmer och för barr- och granmassaved som sålts som leveransvirke (kvartalsvis) i Region Syd. (Källa: egen bearbetning efter data från [www, svo](http://www.svo.se), 2010)

5 Resultat

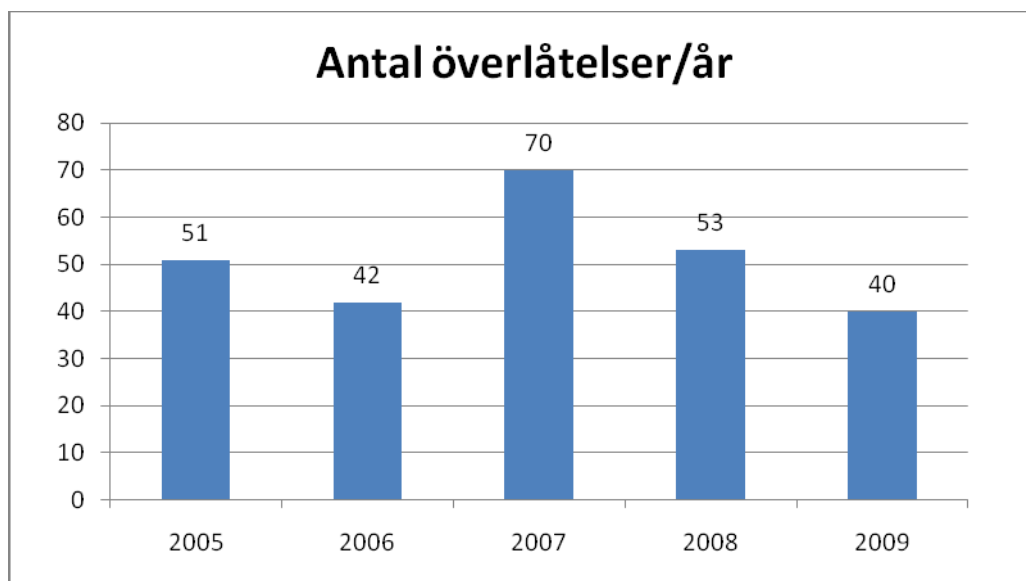
I denna del av arbetet redovisas resultatet, och kommenteras även när så är nödvändigt.

5.1 Studie av LRF-materialet

Här presenteras en undersökning av samtliga skogsfastighetsförsäljningar som LRF hanterat i Kalmar län under åren 2005-2009.

5.1.1 Antal fastigheter som gått i handel via LRF-Konsult i Kalmar län, uppdelat per år

I Figur 9 framgår det hur många skogsfastighetsöverlåtelse som LRF-Konsult i Kalmar län hanterat per kalenderår på den öppna marknaden. Som framgår av diagrammet är variationen mellan åren stor vad gäller antalet överlåtelse.

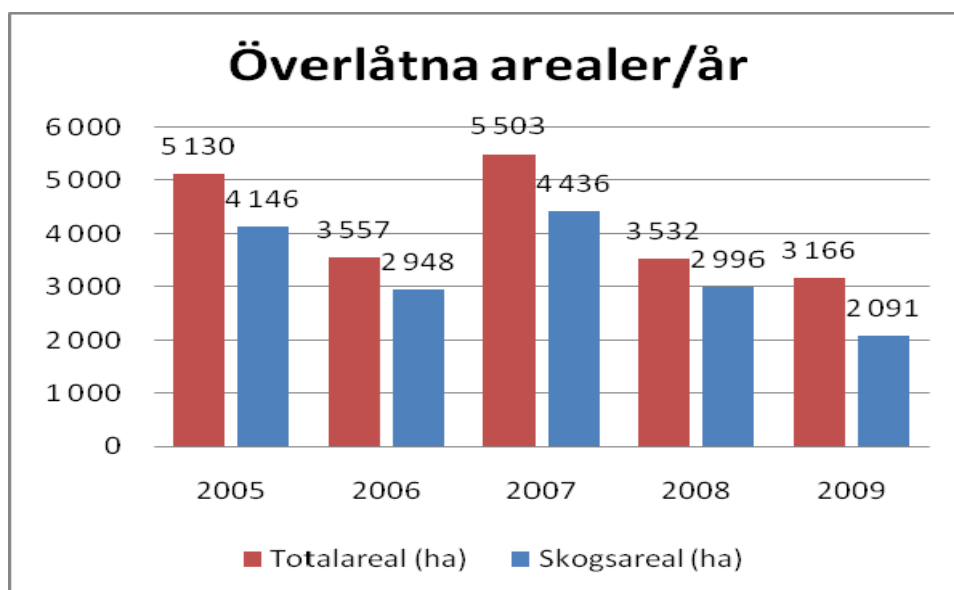


Figur 9. Variationen av antal överlåtelse/kalenderår för LRF-Konsult i Kalmar län.

5.1.2 Transaktionsvolym per år hos LRF-Konsult i Kalmar län, arealmässig förändring

Som det går att utläsa av Figur 10 nedan så har de överlåtne arealerna varierat kraftigt under perioden med toppår 2005 och 2007. Mönstret återfinns hos både totalarealen och skogsmarksarealen.

Kommentar: Förhållandet mellan dessa arealer kan ha stor inbördes variation mellan åren då det torde vara starkt beroende av vilken typ av objekt mäklarfirman får in under det enskilda året. Om stormarnas inverkan ska studeras anser författaren att det är lämpligare att studera antalet överlåtelse snarare än den överlåtne arealen. Denna åsikt tillkom eftersom antalet överlåtelse, rent logiskt, borde korrelera starkare mot antalet fattade beslut att överlåta fastigheten än vad den överlåtne arealen gör.

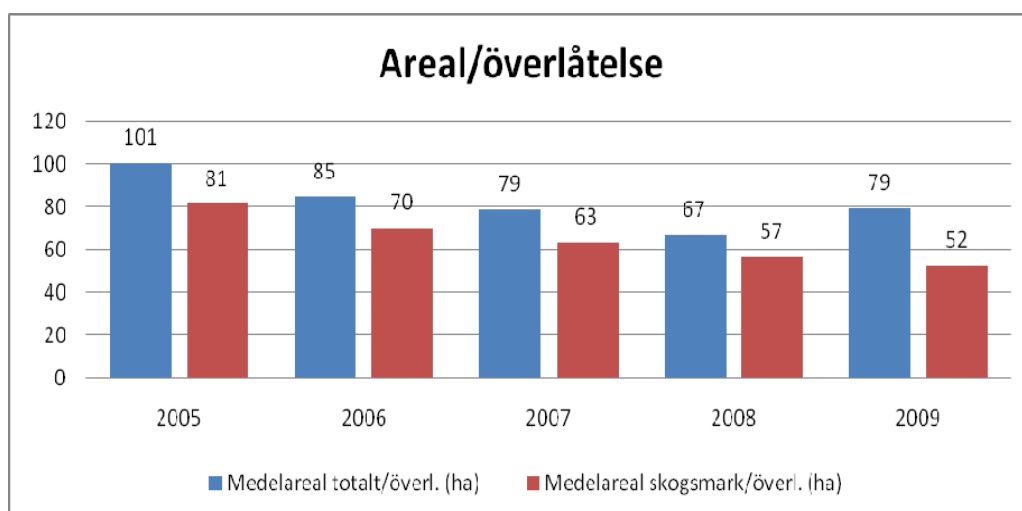


Figur 10. Diagrammet visar överlåtelseareal/kalenderår som LRF-Konsult hanterat i Kalmar län.

5.1.3 Beskrivning av medelobjektets förändring över tiden

I Figur 11 nedan visas medelvärdet för totalarealen och skogsmarksarealen per överlåtelse och kalenderår som LRF-Konsult har hanterat. Skogsmarksarealen per överlåtelse sjunker stadigt, år för år, under den studerade perioden.

Kommentar: Trenden med sjunkande medelarealer på de överlåtna skogsfastigheterna stämmer väl överens med Dunges (2010) uppfattning om att det blir svårare för nästa generation att ta vid släktgården, och lösa ut övriga delägare/arvingar, i takt med att priserna på skogsfastigheter stiger. Det skulle alltså innebära att en större andel av de mindre skogsfastigheterna, som tidigare ansågs relativt lätta att behålla i släkten, nu kommer ut på den öppna marknaden.

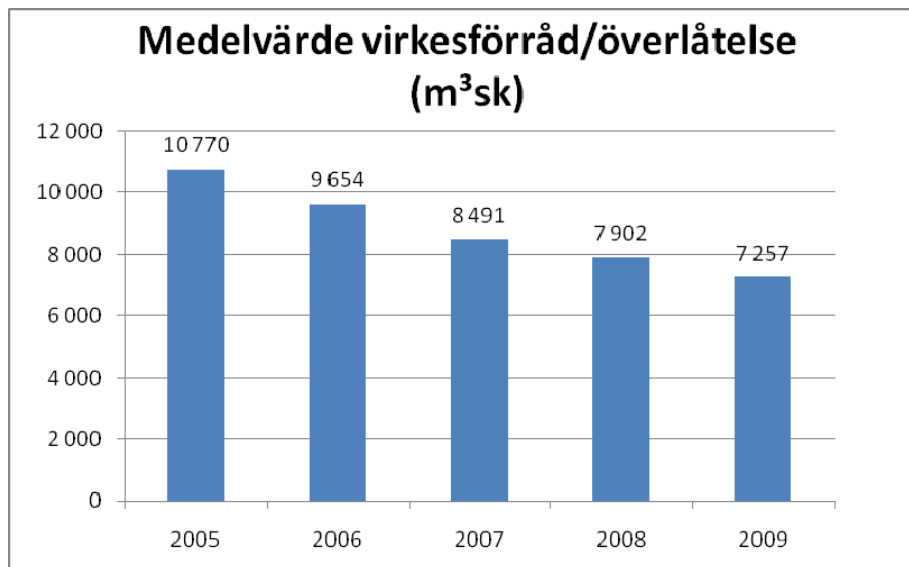


Figur 11. Diagrammet visar medelvärdet för areal/överlåtelse (totalareal och skogsmarksareal) årsvis för de skogsfastighetsöverlåtelser som LRF-Konsult hanterat i Kalmar län.

Virkesförråden per överlåtelse är, enligt de data LRF-Konsult tillhandahållit, sjunkande under tidsperioden 2005-2009, se Figur 12. Detta kan anses vara rimligt med utgångspunkt från att

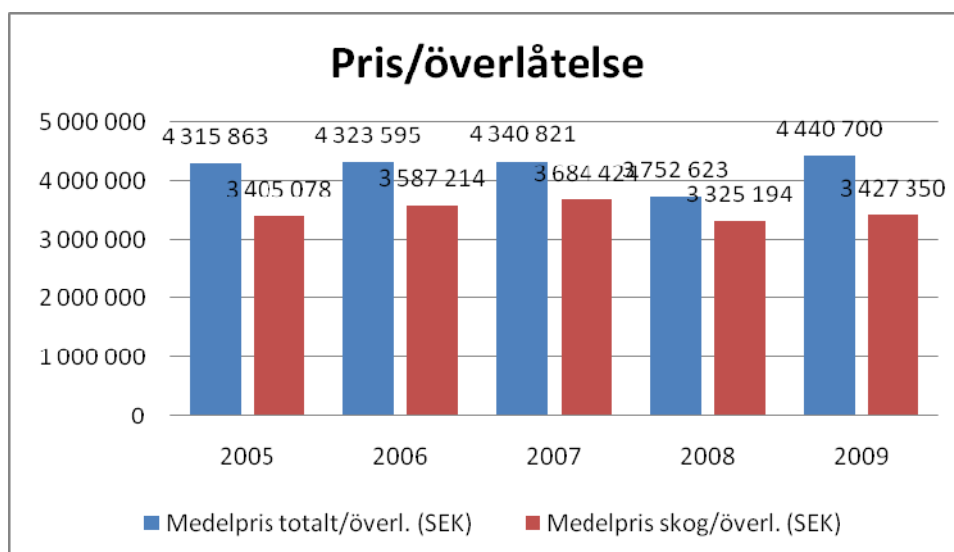
årsmedelvärdet för virkesförråd per hektar under perioden inte har förändrats nämnvärt. Det har pendlat mellan mellan 132 och 140 m³sk/ha under den berörda tidsperioden.

Kommentar: Virkesvolymen på en privatägd skogsfastighet skattas ofta subjektivt varför tillförlitligheten i skattningen kan bli varierande. Även om det oftast är arealer som diskuteras när det gäller skogsfastigheter finner författaren att virkesvolymen per överlåtelse är intressant då skogsfastigheter normalt prissätts i kr/m³sk och inte kr/ha.



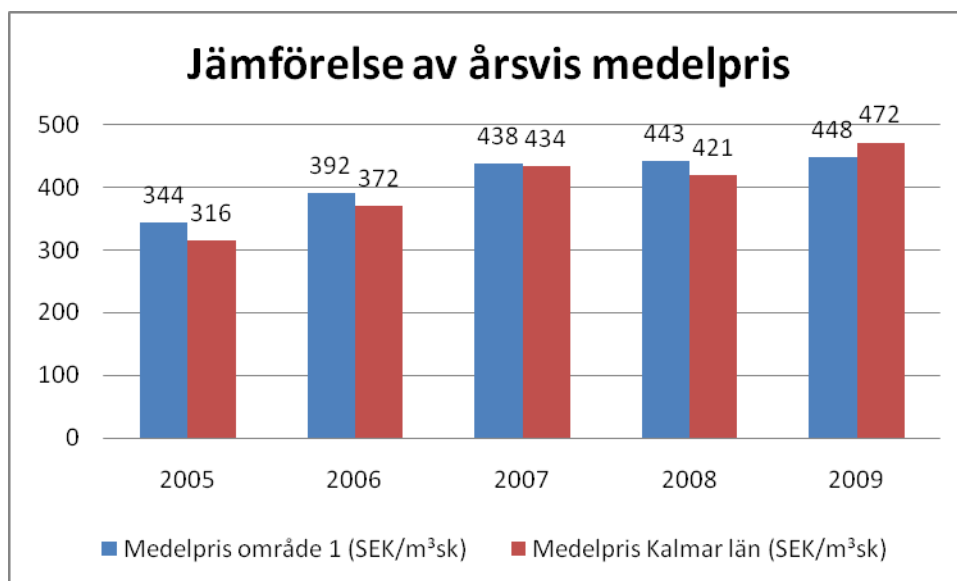
Figur 12. Diagrammet visar det årsvisa medelvärdet för virkesförrådet (uttryckt som m³sk) per fastighetsöverlåtelse, som LRF-Konsult hanterat i Kalmar län.

De båda årsvisa medelvärdena, för totalpriset och skogsdelens pris per överlåtelse, har under den studerade tidsperioden inte varierat nämnvärt (Figur 13), trots konstant minskande arealer och virkesförråd per överlåtelse. Det största avvikelser under perioden var att totalpriset sjönk kraftigt under 2008 för att återhämta sig igen under 2009.

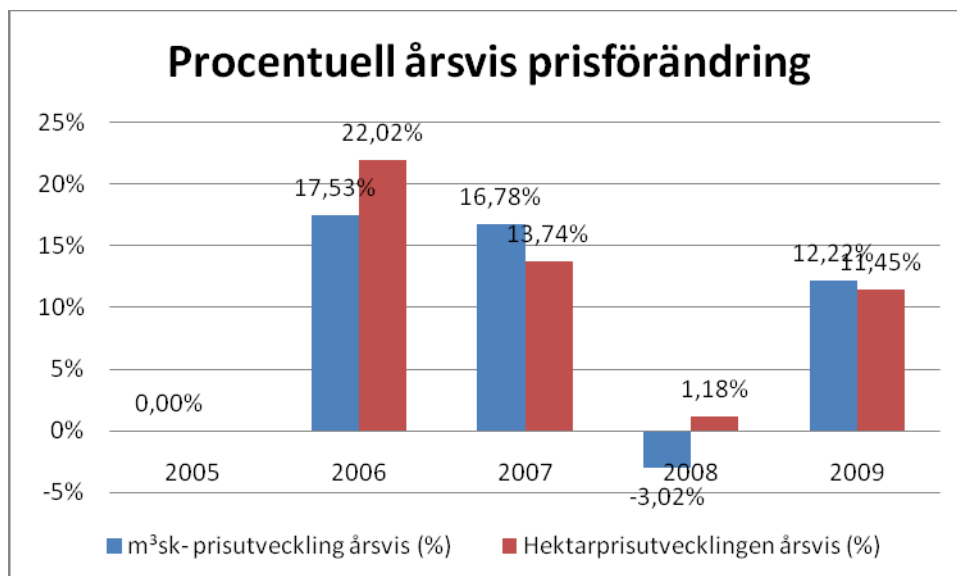


Figur 13. Diagrammet visar årsvisa medelvärden för totalpriset respektive skogsdelens pris per fastighetsöverlåtelse (SEK/överlåtelse), som LRF-Konsult har hanterat i Kalmar län.

De årsvisa medelpriserna per m³sk, för område 1 som helhet och för Kalmar län, följer varandra ganska väl, noteras bör dock att Kalmar län haft lägre priser på skogsfastigheter än Område 1 som helhet fram till 2009 då denna trend bröts (se Figur 14). I Figur 15 framgår det vilken den procentuella prisutvecklingen mellan åren har varit.



Figur 14. Diagrammet visar medelvärde årsvis för priset i svenska kronor per m³sk för skog, som sålts av LRF-Konsult, uppdelat på geografiska områden.



Figur 15. Diagrammet visar procentuella förändringarna i medelpris mellan åren (värdeutvecklingen) för priset per m³sk respektive priset per ha för fastighetsöverlåtelse som LRF-Konsult har hanterat i Kalmar län.

5.2 Observationer från LRF-Konsults fastighetsmäklare i Kalmar län

Köparna av skogsfastigheter i Kalmar län är, enligt LRF-konsults mäklare, till övervägande del män i medelåldern och uppåt. Köparna har ofta ett skogsinnehav sedan tidigare som gränsar mot den nyförvärvade fastigheten. Det är också vanligt att köparen bor i närheten av sina skogsfastigheter. De vanligaste intresseområdena hos köparna är skog och jakt. Även i de fall köparen inte äger skog sedan tidigare har denne ofta någon skoglig beröringspunkt sedan

tidigare. Det är t.ex. inte helt ovanligt att köparen har släktingar som äger skog. I de fall köparen inte investerar ensam i skogsfastigheten är det vanligaste att den andra parten är en make/maka eller de andra delägarna i ett redan befintligt samägt skogsinnehav.

Mäklarna på LRF-Konsult i Kalmar län ansåg att det vanligast motivet till att investera i en skogsfastighet var att det fanns en önskan om att expandera. Varför det blev just den aktuella skogsfastigheten ansågs ofta bero på att den fanns i köparens närhet eller att det fanns en anknytning till fastigheten från köparens sida. Ibland liknades denna anknytning till fastigheten vid någon form av hemlängtan. Köparna uppgavs även ha en stark tilltro till både virkesmarknadens och fastighetsmarknadens framtida utveckling. Stormarna verkade inte ha påverkat skogsägarnas avkastningskrav nämnvärt, även om de överlag blivit mer riskmedvetna. Förvärvsfinansieringen verkade domineras av avverkningar och pengar från ersättningsfonder för naturreservat (obs ej ersättningsfonder från stormarna). (Dunge, 2010)

Enligt Carl-Johan Dunge på LRF-Konsult finns det tendenser till att skogsfastigheter i Kalmar län historiskt sett ofta har legat under de övriga smålandslänen (och även Götaland som helhet) prismässigt. Dunge framför ett antal olika förklaringar härtill. För det första är Kalmar län ett glesbygdslän vilket kan minska antalet köpare och dessutom är det större konkurrens om virket i Smålands inland (Jönköping och Kronoberg) där det finns fler sågverk. Ytterligare en sak att beakta är att östkusten har tendenser att drabbas av försommartorka, vilket sänker boniteterna något jämfört med de sydligare och västligare delarna av landet. Den sjunkande medelarealen per objekt trodde Dunge kunde bero på värdestegringen på skogsfastigheter, vilken gör att även mindre objekt blir svårare att lösa ut vid generationsskiftet. Vad det gäller försäljning av skogsfastigheter så fanns det misstankar om att det kunde vara en generationsfråga. Det skulle bero på att kopplingarna till ”släktgården” blivit svagare och att det kanske blivit en mindre känslig fråga att sälja en gård än vad det var förr. (Dunge, 2010)

5.3 Enkätundersökningen

5.3.1 Information om respondenterna

1. Födelseår:

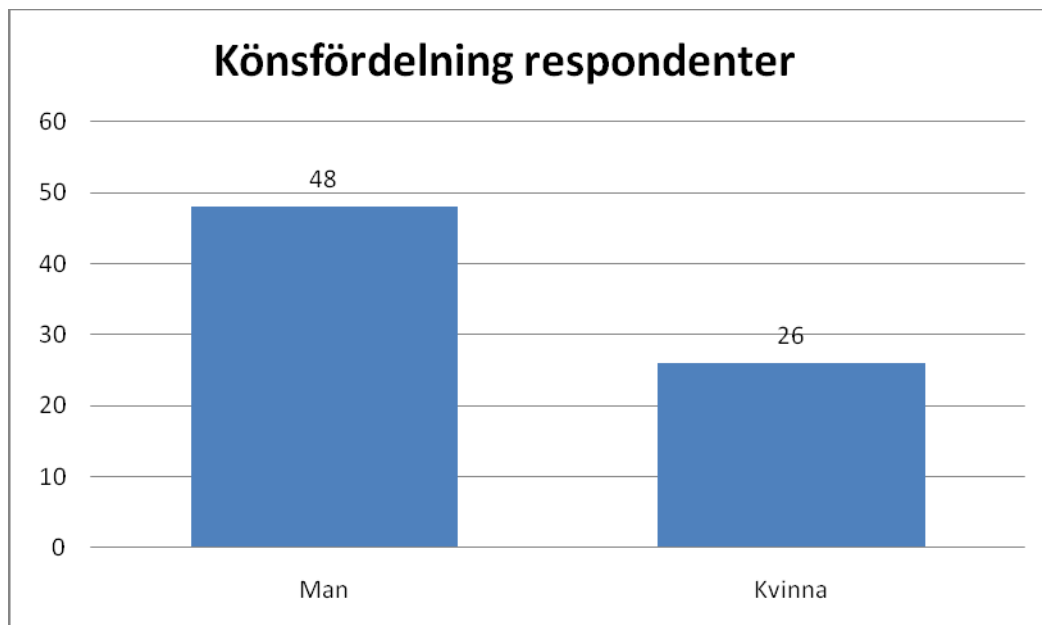
Respondenterna som deltog i denna undersökning var födda mellan 1923 och 1975.

Kommentar: Om man räknar ut medelåldern som respondenterna hade vid intervjutillfället (år 2010) så hamnar den på 61 år, alltså födelseår 1949. Om man däremot jämför födelseåret mot försäljningsåret (enkätens fråga 13) så framgår det att genomsnittsåldern vid försäljningen av skogsfastigheten var 59 år.

2. Kön: ☐ Man ☐ Kvinna

Könsfördelningen på totalpopulationen av respondenterna i enkätundersökningen hamnade på 48 män och 26 kvinnor, se Figur 16 Detta betyder att 65 % av respondenterna var män och 35 % var kvinnor.

Kommentar: Sett ur denna aspekt torde respondenterna kunna anses vara representativa för skogsägarkollektivet i Kalmar län som helhet då Skogsstyrelsens statistik indikerar att det i detta område skulle finnas knappt 64 % manliga skogsägare och drygt 36 % kvinnliga skogsägare. Författaren har inte aktivt valt respondenter utifrån kön.



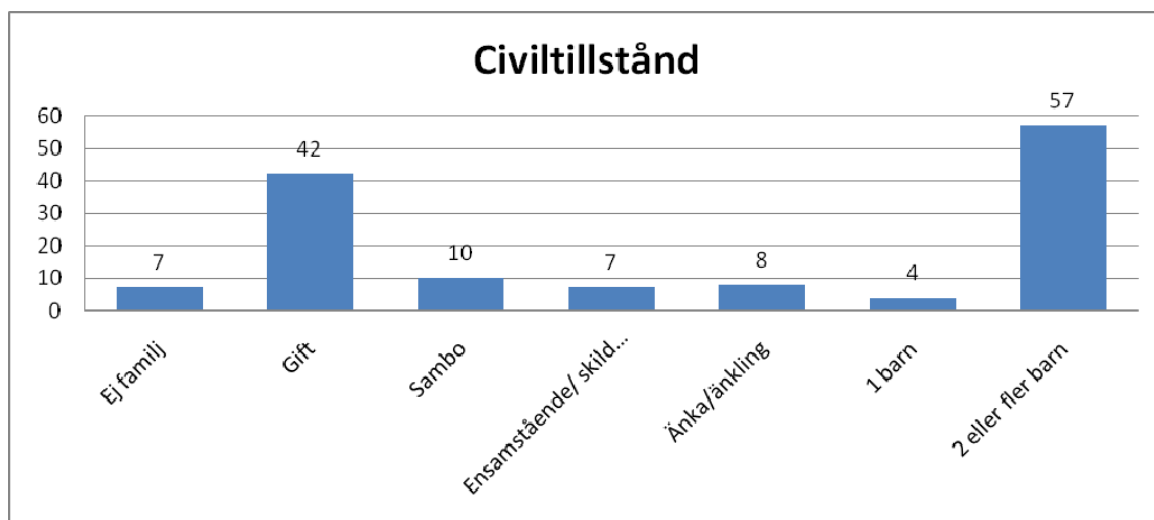
Figur 16. Diagrammet visar antalet respondenter av respektive kön som deltog i enkätundersökningen.

3. Civilstånd:

☐ Ej familj ☐ Gift ☐ Sambo ☐ 1 barn ☐ 2 eller fler barn

Som det går att utläsa av Figur 17 så är en stor del av respondenterna gifta och ännu fler har två eller fler barn. Vid en omräkning till procent så framkommer det att 9 % av respondenterna saknar familj, 57 % är gifta, 14 % är sambo, 9 % är ensamstående eller skilda och har barn, 11 % är änkor eller änklings, 5 % hade ett barn och 77 % hade två eller fler barn.

Kommentar: De fördefinierade alternativen utökades under studiens gång med ytterligare 2 alternativ, "Ensamstående/skild med barn" och "Änka/änkling" då flera av de intervjuade inte ansåg sig passa in i någon kombination av ovanstående. Dessa respondenters familjesituation noterades först i marginalen på författarens exemplar av enkäten och var till en början tänkta att bli tilläggsnoteringar till redovisningen av svaren. Då änkor/änklingsarna och de ensamstående/skilda kom att stå för en betydande andel av respondenterna ansåg författaren det mest korrekt för tolkandet av svaren att dessa kom med i ordinarie redovisning av svaren. Alternativt hade dessa redovisats som "Ej familj"+"1 barn"/"2 eller fler barn", något som författaren anser vara mycket motsägelsefullt. Bland de respondenter som svarat "1 barn" eller "2 eller fler barn" finns delvis samma personer som svarat "Gift", "Sambo", "Ensamstående/skild" eller Änka/änkling.



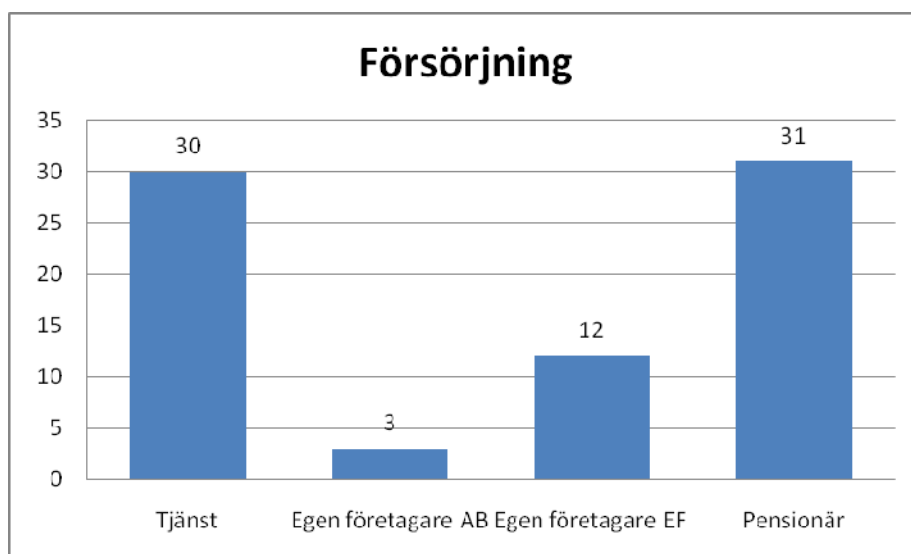
Figur 17. Diagrammet visar antalet respondenter som avgett respektive svarsalternativ gällande familjeförhållanden.

4. Yrke:

☐ Tjänst ☐ Egen företagare AB ☐ Egen företagare EF ☐ Pensionär

Den vanligaste försörjningen hos respondenterna var pensionär (se Figur 18) följt av tjänst (anställd hos någon). Därefter kom egenföretagare med enskild firma och sist egenföretagare med aktiebolag. Vid en summering av samtliga svar på frågan om respondentens yrke/försörjning så framgår det att antalet svar är 76 medan det totala antalet respondenter är 74. Orsaken till detta är att två respondenter har angett dubbla svar. Exempelvis bedrev en respondent näringsverksamhet i både enskild firma och aktiebolag.

Kommentar: Hela 42 % av respondenterna har varit pensionärer (hänsyn är ej tagen till om det är ålderspension, avtals/förtidspension eller sjukpensionär). Detta är dock inte helt förvånande, enligt författaren, då medelåldern bland respondenterna har varit tämligen hög och spridningen i ålder har varit stor (se svaren på fråga 1).



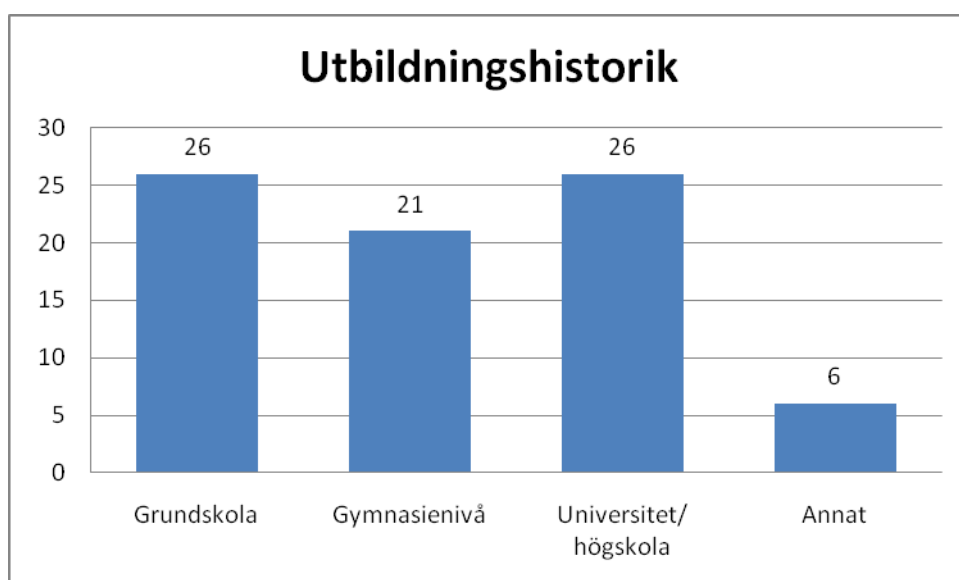
Figur 18. Diagrammet visar antalet respondenter som avgett respektive svarsalternativ gällande hur de försörjer sig.

5. Utbildning:

☐ Grundskola ☐ Gymnasienivå ☐ Universitet/Högskola ☐ Annat:

Denna fråga har fått en någorlunda jämn svarsfördelning bland de fördefinierade alternativen (grundskola 35 % av respondenterna, gymnasienivå 28 %, universitet och högskola 35 %) och annat 8 %. Även på denna fråga är antalet svar större än antalet respondenter (se Figur 19). Det beror på att de flesta som har använt sig av alternativet "Annat" dessutom har angett någon av de andra fördefinierade utbildningsnivåerna. I kategorin "Annat" har följande svar förekommit, sjuksköterskeutbildning, kurser – blev apotekare, kurser inom skog, ekonomi- och maskinkurser, skötarkurs, komvux.

Kommentar: Ett resultat, som förvånade författaren, var att den äldre halvan av respondenterna och den yngre hade samma andel universitets- och högskoleutbildade. Den yngre halvan hade däremot nästan dubbelt så hög andel, som den äldre halvan, vars högsta genomgångna utbildningsnivå var gymnasiet.



Figur 19. Diagrammet visar hur antalet respondenter som angett respektive utbildningsalternativ (högsta genomgångna utbildningsnivå).

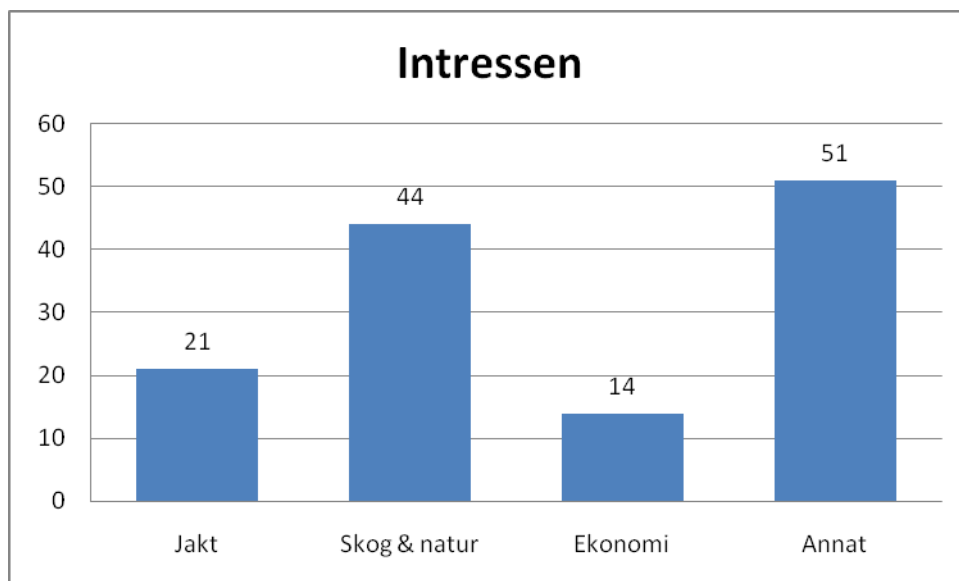
6. Intressen:

☐ Jakt ☐ Skog och natur ☐ Ekonomi ☐ Annat:

Denna fråga gav långt fler svar än antalet respondenter. Enligt Figur 20 nedan inkom hela 130 svar. Det vanligaste fördefinierade intresseområdet var "Skog & Natur".

Kommentar: Det stora antalet svar, på fråga 6 i enkätundersökningen, tolkar författaren som att respondenterna i stor utsträckning har mycket varierande intresseområden. Bakom alternativet "Annat" döljer sig inte sällan flera olika intressen vilket ytterligare ökar mångfalden bland svaren. Författaren har inte kunnat hitta några tydliga trender bland svaren, under rubriken "Annat". Att en stor del av respondenterna ansåg sig intresserade av skog och natur och även av jakten skulle författaren tolka som anledningar till att de blev skogsägare i

första hand, snarare än som en anledning till att de har valt att sälja. Även för de fall där valet att bli skogsägare kanske inte var ett aktivt val (t.ex. arvsskiften) så skulle intresset för skog och natur kunna förklara varför fastigheten inte sålts direkt.



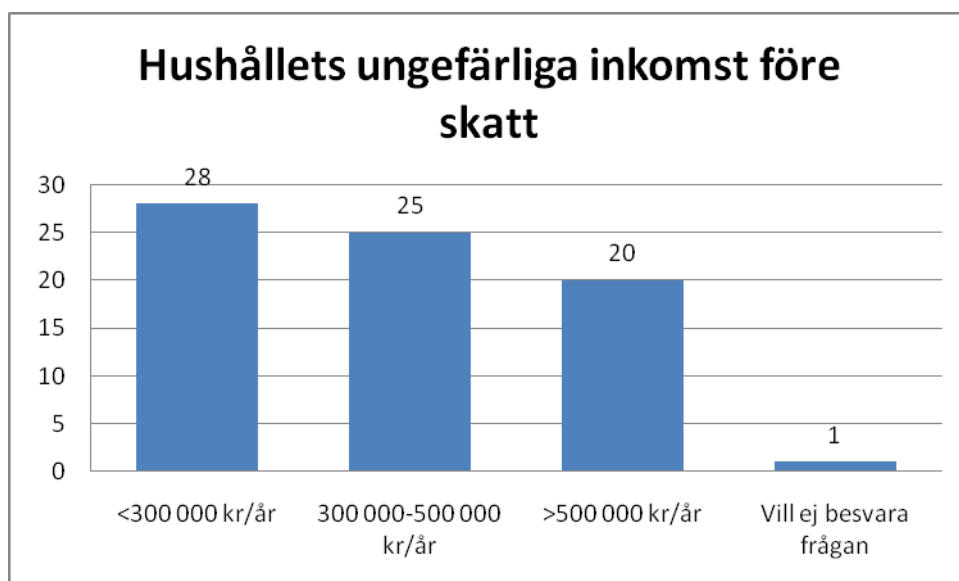
Figur 20. Diagrammet visar antalet svar per svarsalternativ gällande respondenternas intressen.

7. Hushållets ungefärliga inkomst före skatt:

☐ <300 000 kr/år ☐ 300 000-500 000 kr/år ☐ >500 000 kr/år

Av de tillfrågade var det endast en person som ansåg att det var en allt för privat fråga att besvara i undersökningen. Svarsfördelningen antyder att det är en stor andel låginkomsthushåll bland skogsfastighetssäljarna (se Figur 21).

Kommentar: Den stora andelen hushåll med låga inkomster skulle kunna förklaras med att det fanns ett antal respondenter som svarade "Ej familj", "Änka/änkling" och "Ensamstående/skild" på frågan om civiltillstånd, vilket kan tolkas som ett hushåll med endast en förvärvsarbetande person. Många av respondenterna, som var sambo eller gifta med någon, var dessutom i en ålder där minst en av personerna i hushållet kunde misstänkas vara ålderspensionär, något som inte ger så höga inkomster.

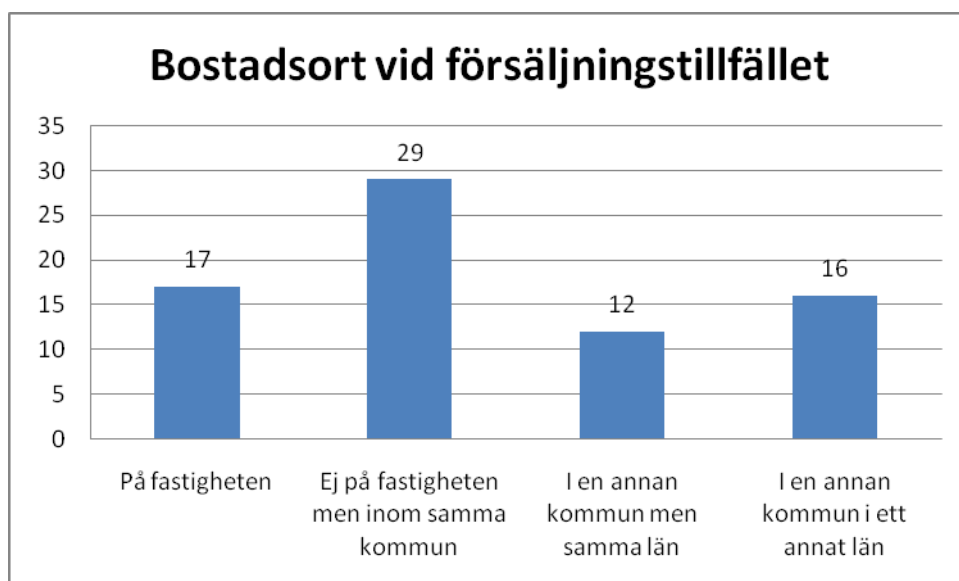


Figur 21. Diagrammet visar antalet respondenter som angett respektives inkomstklass, på årsbasis och före skatt, för sitt hushåll.

8. Bostadsort vid försäljningstillfället:

- ☐ På fastigheten ☐ Ej på fastigheten men inom samma kommun
☐ I en annan kommun men samma län ☐ I en annan kommun och annat län

Respondenterna i Figur 22, som svarat att de bodde på fastigheten, eller att de ej bodde på fastigheten men inom samma kommun som den sålda fastigheten, klassas, enligt Skogsstyrelsens statistik, som närbor. De som däremot angett att de bodde i en annan kommun i samma län som den försålda fastigheten, eller i en annan kommun i ett annat län än den försålda fastigheten, klassas som utbor. I Enkätundersökningen var drygt 62 % av respondenterna att klassa som närbor och resterande knappa 38 % som utbor. Viss överrepresentation av närborna kan finnas i materialet. Detta beror på att författaren, i första hand, valde ut personer, i samäganden, som var bosatta nära den sålda fastigheten med motivet att dessa troligen tagit aktivare del i fastighetens skötsel, och därmed troligen skulle kunna besvara frågorna om denna med större säkerhet.



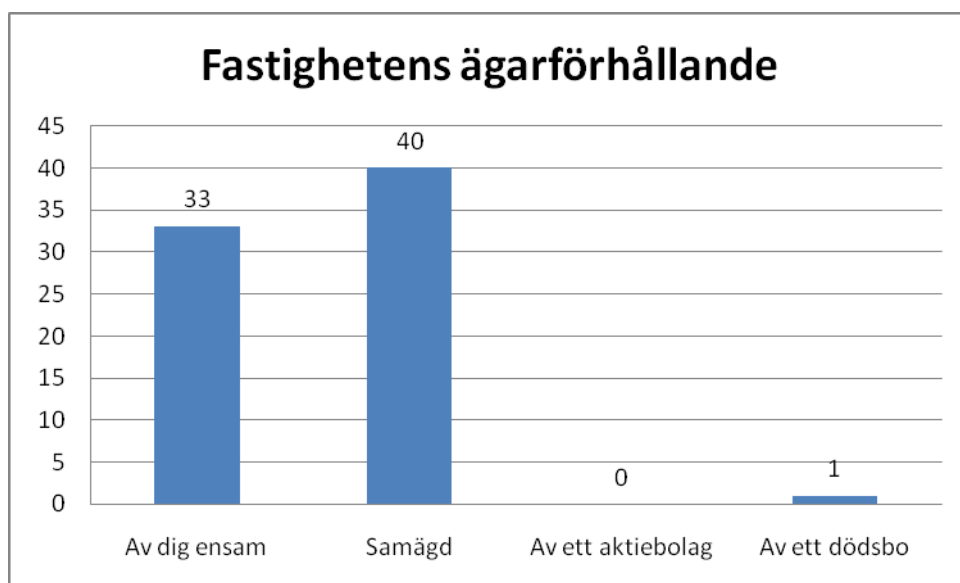
Figur 22. Diagrammet visar antalet respondenter efter angiven bostadsort vid försäljningstillfället av skogsfastigheten.

9. Fastigheten ägdes i följande form:

☐ Av dig ensam ☐ Samägd ☐ av ett aktiebolag ☐ av ett dödsbo

Av Figur 23 går det att utläsa att andelen respondenter som varit ensamma ägare till sin skogsfastighet, vid försäljningstillfället, utgjorde ca 45 % av respondenterna i undersökningen då även dödsboet var ett slags samägende (framkom i telefonintervjun).

Kommentar: Vad det gäller respondenten som svarade att fastigheten varit helägt av ett dödsbo vid försäljningstillfället så tvivlar författaren på dennes minne. De fastigheter som varit helägda av dödsbon har endast haft den avlidne personens personnummer och namn följt av db eller dödsbo eller en advokatbyrå som kontaktuppgifter. Därav har de berörda delägarna i dessa dödsbon inte har varit möjliga att komma i kontakt. Däremot kan, vid försäljningstillfället, nyligen skiftade dödsbon ha förekommit då de enskilda personerna i en sådan situation har varit registrerade som lagfarna ägare till fastigheten. Även fastigheter där dödsbon varit delägare har förekommit i studien, men då har någon av de andra fysiska personerna som varit delägare i fastigheten intervjuats.

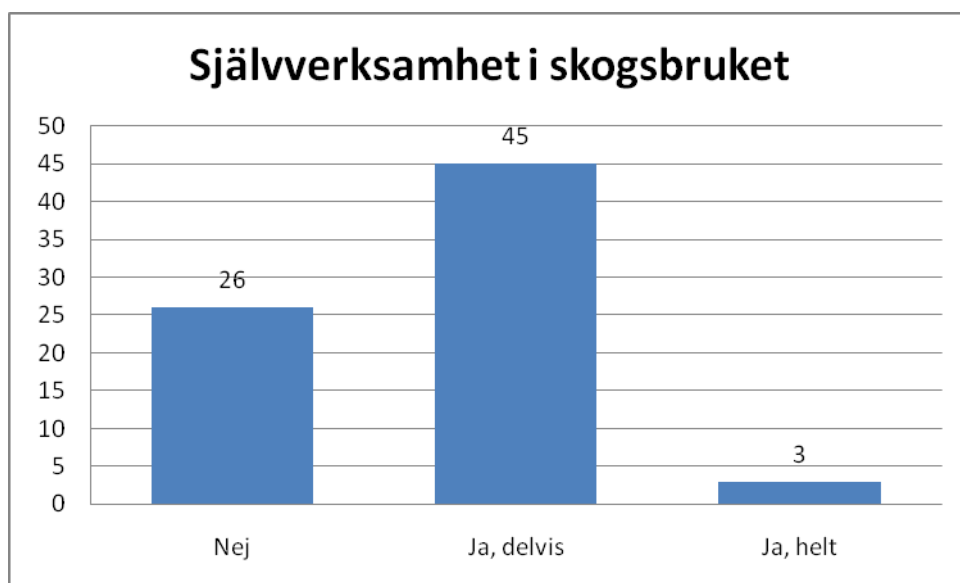


Figur 23. Diagrammet visar antalet respondenter efter angivet svar gällande den sålda fastighetens ägarförhållanden vid försäljningstillfället.

10. Var Du självverksam i skogen under innehavstiden?

- ☐ Nej (lejde in alla skogliga tjänster)
- ☐ Ja, delvis (utförde en del skogsarbete själv)
- ☐ Ja, helt (skötte allt skogsarbete själv)

Som det står att utläsa i Figur 24 så har respondenterna i mycket liten utsträckning varit helt självverksamma i skogsbruket (ca 4 %). De som inte utfört några skogliga arbeten själva stod för ca 35 %. Resterande del, ca 61 % av de tillfrågade, sade sig, i varierande grad, ha utfört vissa skogliga åtgärder själva. Författarens uppfattning är av respondenternas resonering runt frågan är att graden av självverksamhet verkar ha varierat över tiden, för de flesta av respondenterna. De flesta, av de delvis självverksamma skogsägarna, valde att lägga tid och energi på åtgärder som varit mindre lönsamma att leja in maskiner för (t.ex. hugga barkborreträ och enstaka vindfällan) eller arbeten som inte har mekaniserats nämnvärt, såsom plantering och röjning. Större avverkningar och gallringar var inte vanligt att de intervjuade skötte i egen regi.

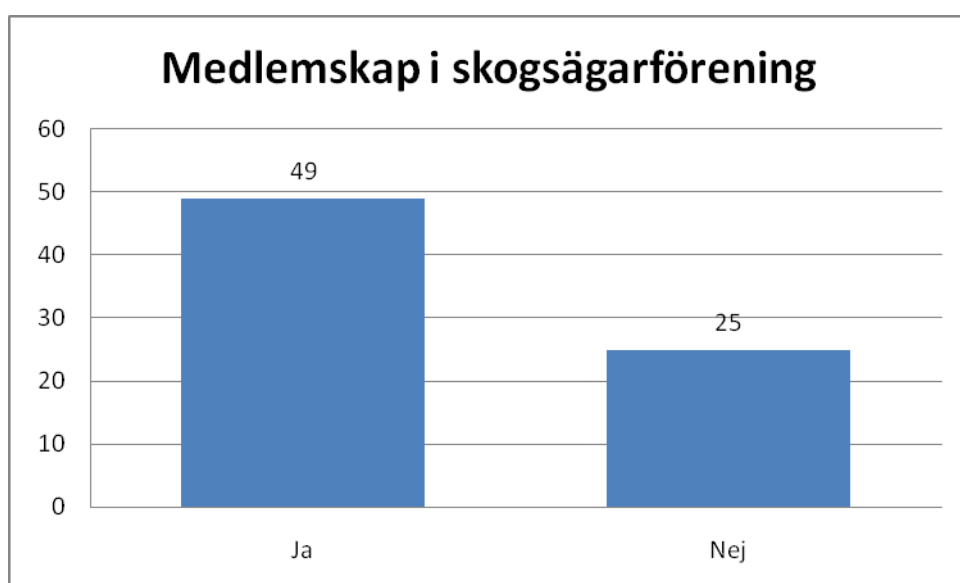


Figur 24. Diagrammet visar antalet respondenter, per svarsalternativ, på frågan om de varit självverksamma i skogsbruket under innehavstiden av fastigheten.

11. Var Du medlem i någon skogsägarförening under innehavstiden?

☐ Ja ☐ Nej

Bland respondenterna i denna studie har 49 av 74 varit medlemmar i skogsägarföreningen (se Figur 25), Södra i detta fall. Det motsvarar ca 66 %. En aspekt som framkommit var skillnaden mellan säljare bosatta i samma kommun som den sålda fastigheten och de säljarna som var bosatta i en annan kommun än den sålda fastigheten. Av säljarna, som bodde i samma kommun som den sålda fastigheten, var 76 % av respondenterna medlemmar i skogsägarförening under sin innehavstid av skogsfastigheten medan motsvarande siffra, för respondenterna som var bosatta utanför den aktuella kommunen, var 50 %.



Figur 25. Diagrammet visar antalet respondenter utifrån deras svar på frågan om huruvida de var medlemmar i någon skogsägarförening under innehavstiden av skogsfastigheten.

5.3.2 Information om den sålda fastigheten

12. Förvärvsår:

De förvärvsår som angetts av respondenterna har legat mellan 1954 och 2009.

Kommentar: Denna fråga har varit svår för många av respondenterna att svara på med tillfredställande säkerhet. Mycket av osäkerheten kring förvärvsåret misstänker författaren kan tillskrivas att förvärvet av fastigheten låg långt tillbaka i tiden. Av de 74 tillfrågade lyckades 73 avge ett svar, medan en person helt enkelt var så osäker att svaret fick bli ett "jag vet inte". Även bland de 73 som svarade var osäkerheten stor, även om de flesta kunde avgränsa det till ett par tre år som kunde vara aktuella. Dessa osäkra respondenter ombads tillslut ange det år som kändes mest bekant. En mindre del av de tillfrågade verkade dock ha stenkoll på årtalen. Med hjälp av svaren på denna fråga och svaren på frågan om vilket år skogsfastigheten överläts (enkätens fråga 13) så har medellängden på innehavstiden skattats till 20 år.

13. Försäljningsår:

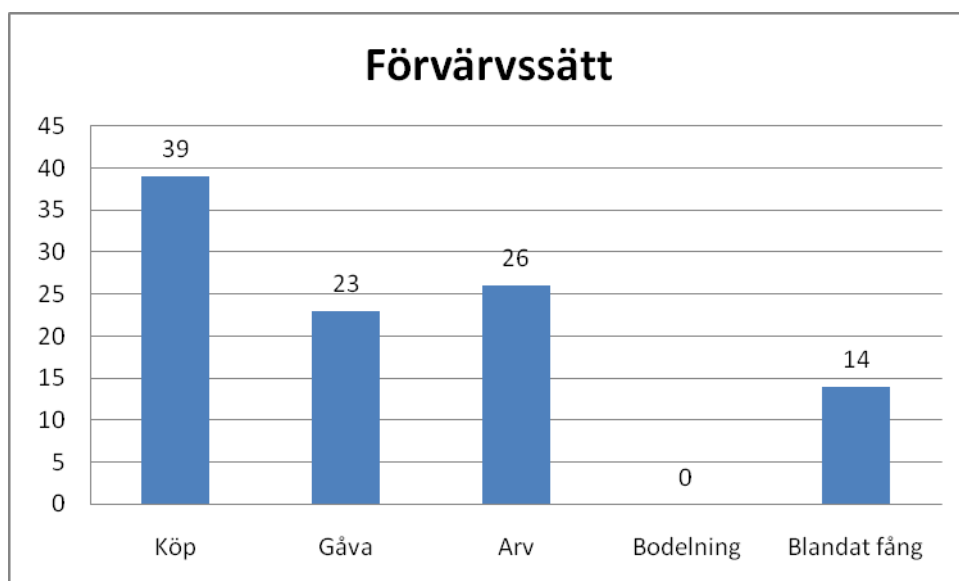
Av de 74 medverkande respondenterna hade 9 överlåtit sin skogsfastighet under år 2006, 28 under år 2007, 20 under år 2008 och 17 under år 2009.

14. Hur förvärvade Du/Ni fastigheten?

☐ Köp ☐ Gåva ☐ Arv ☐ Bodelning

I Figur 26 framgår det att svaren på alternativen "Köp", "Gåva" och "Arv" överstiger antalet respondenter. Det har att göra med tillkomsten av kategorin "Blandat fång", eftersom flera av respondenterna har angett att förvärvet skett via kombinationer av olika fång. Det förekom bland annat fall där respondenten ärvt eller fått en del av fastigheten av en förälder och sedan köpt ut ett syskon.

Kommentar: Författaren vill tillägga att det funnits en del osäkerhet bland respondenterna gällande om det varit fråga om ett köp eller en gåva om respondenten lämnat ett vederlag till den som överlät fastigheten, men att detta vederlag inte har varit i paritet med fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten. Svaret på denna fråga blir därför en subjektiv bedömning från respondenten som kanske inte överensstämmer med t.ex. skatteverkets åsikt, där vederlagets storlek i förhållande till taxeringsvärdet har en avgörande betydelse.



Figur 26. Diagrammet visar antalet respondenter som angivit svarsalternativen Köp, Gåva Arv och Bodelning på frågan om hur de förvärvade sin skogsfastighet. Blandat fång är en klassning som gjorts för att illustrera antalet respondenter som markerat flera förvärvssätt.

15. Areal (ha), totalt: _____ och produktiv skogsmark: _____

Enligt de svar som respondenterna gav under intervjuerna skulle det aritmetiska medelvärdet för totalarealen vara 101 ha och för den produktiva skogsmarksarealen 82 ha.

Kommentar: Dessa siffror har haft en tendens att vara högre än de värden som funnits i datamaterialet som LRF tillhandahållit. Författaren har dock valt att redovisa respondenternas svar. Data från LRF:s material har endast använts när respondenten inte har haft ens en gissning om arealerna. Att svaren gällande arealen i denna fråga visar större värden än vad som är fallet om man räknar ut ett medelvärde från hela LRF:s material var dock att vänta eftersom alla överlåtelse av fastigheter med en produktiv skogsmarksareal under 20 ha uteslöts ur intervjustudien. De gånger som författaren kontrollerat respondenternas siffror gentemot data från LRF så anser författaren att respondenterna har haft en tendens att överskatta hur många hektar de har ägt.

Antalet fastighetsförsäljningar som, enligt respondenterna, omfattat 82 ha eller mer var 24 stycken medan de som omfattade mindre än 82 ha var 50 st.

16. Ungefärlig nedblåst volym (m^3 sk) i stormen Gudrun och Per: _____

Sex av respondenterna svarade rakt av att de inte hade en aning om mängden nedblåst volym på fastigheten.

En respondent svarade att inget hade blåst ned för denne.

15 av respondenterna svarade "nästan inget", "vi var tämligen förskonade", "våldigt förskonade", "endast ströträd", "vet ej, men ej så farligt", "nästan inget", "ej så farligt" och andra liknande uttryck som inte kvantifierar skadan men uttrycker en lättnad från respondentens sida.

Antalet liknande svar som gav intrycket att stormen inte upplevts så farlig, men där respondenten lyckats kvantifiera skadan på något sätt var tre st. Exempel på dessa formuleringar är ”några lastbilslass, blev endast lindrigt drabbad”, ”max ett lastbilslass”, ”50-60 träd”.

Sju respondenter verkar ha drabbats hårt, eller hade i vart fall inte ansett sig obetydligt drabbade, av stormarna. Dessa använde följande mer eller mindre kvantifierande sätt att uttrycka sig, ”ungefär för 100 000 SEK”, ”vet ej, över 2 ha sammanhängande”, ”ungefär 3 ha, vet ej volymen”, ”ej tillräckligt för att ge något på försäkringen”, ”ej tillräckligt för att försäkringen skulle träda in”, två stycken ”mycket, jag vet dock inte exakt volym”.

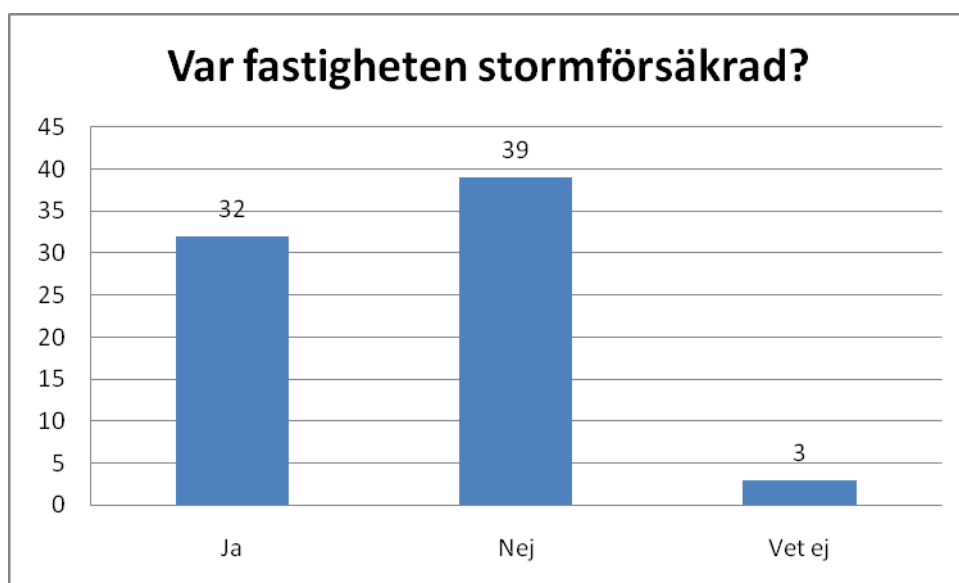
På denna fråga har alltså 32 av de 74 tillfrågade inte kunnat ge ett tillfredställande kvantifierbart svar för en vidare analys.

De 42 respondenter som angav ett svar i skogskubikmeter hade svar som varierade mellan 20 m³sk och 4500-5000 m³sk. För de svar som angetts i ett intervall användes medelvärdet vid beräkningen av medelvolymen stormdrabbad skog. Medelvärdet för de 42 svar som angetts i rätt måttenhet var 986 m³sk nedblåst volym per fastighet.

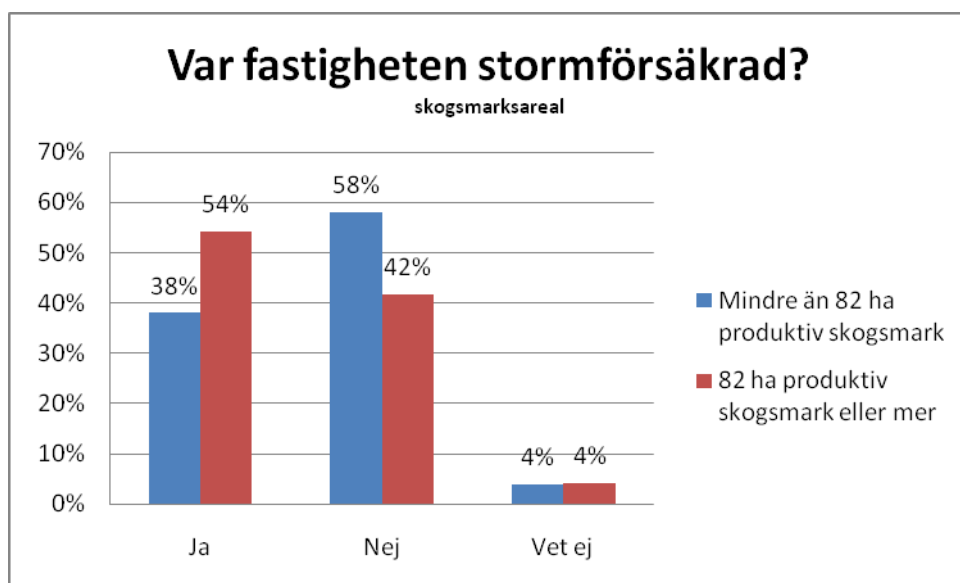
17. Var fastigheten stormförsäkrad (fullt försäkrad): ☐ Ja ☐ Nej

Som det framgår av Figur 27 så har majoriteten av respondenterna svarat att deras fastigheter inte var stormförsäkrade (ca 53 %), de som svarade att deras fastighet var stormförsäkrad var något färre (ca 43 %) och ett fåtal visste inte om deras fastighet var stormförsäkrad (ca 4 %). Om man bortser från de tre respondenter som svarat att de inte visste om deras fastighet var stormförsäkrad så förhåller sig andelen stormförsäkrade fastigheter med 45 % mot 55 % oförsäkrade fastigheter. I Figur 28 nedan framgår det att de större fastigheterna bland försäljningarna i klart större utsträckning varit stormförsäkrade än de mindre.

Kommentar: Författaren anser det vara logiskt att de stora fastigheterna var stormförsäkrade i större utsträckning än de små, då de större fastigheterna torde vara av större ekonomisk betydelse för brukaren och därmed viktigare att skydda mot skada.



Figur 27. Diagrammet visar svarsfördelningen på frågan om respondentens skogsfastighet var stormförsäkrad.

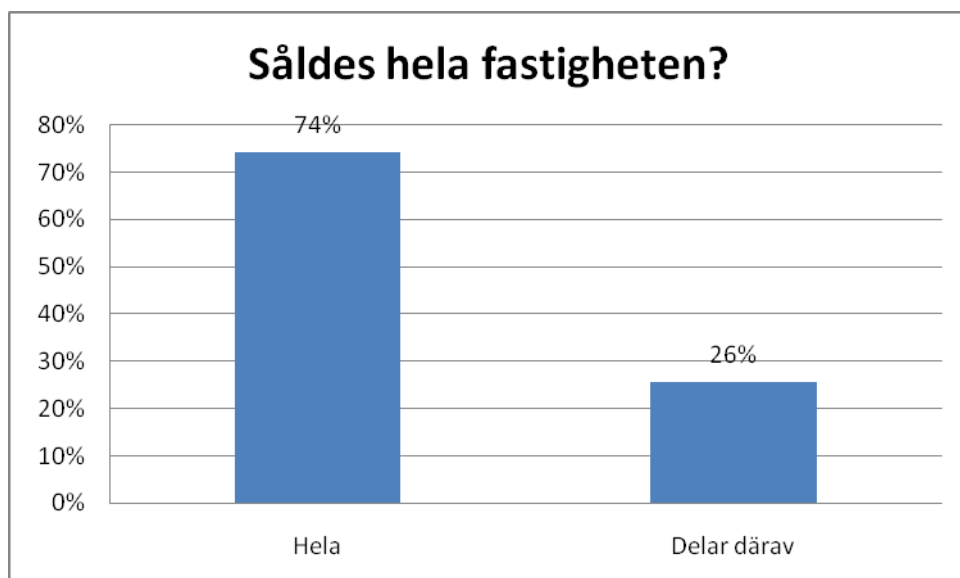


Figur 28. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida respondentens fastighet var stormförsäkrad.

18. Sålde hela fastigheten eller delar av? ☐ Hela ☐ Delar av

Av Figur 29 framgår det att nästan 3/4 av försäljningarna, som berördes i intervjustudien, var försäljningar som kom att omfatta hela den berörda fastigheten.

Kommentar: Författaren vill påpeka att denna fråga inte avhandlat huruvida all skogsmark avyttrades vid försäljningstillfället utan endast om hela fastigheten avyttrades eller om det genomfördes fastighetsreglering. Respondenter som svarat att endast delar av fastigheten avyttrades kan således ha sålt all skogsmark på fastigheten vid detta tillfälle.

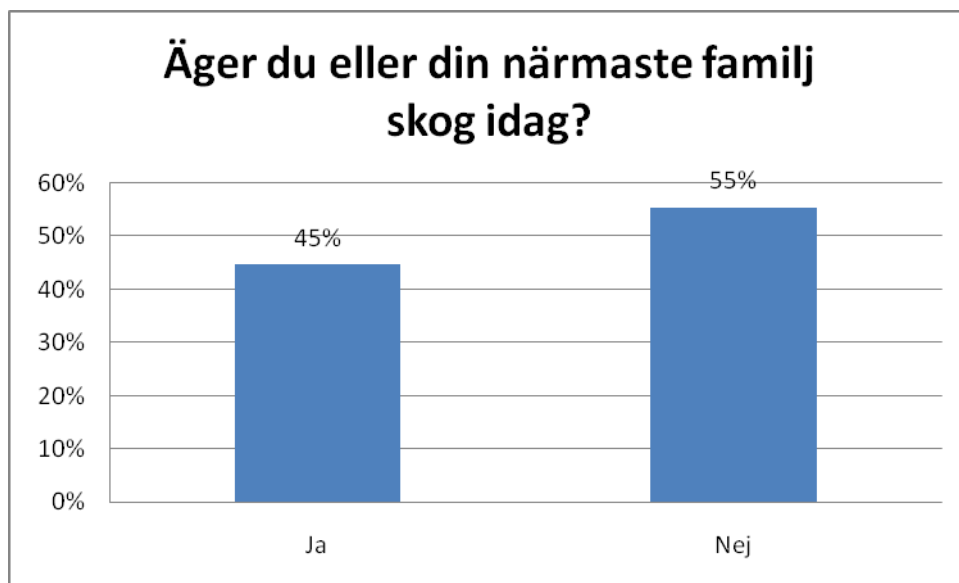


Figur 29. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida hela respondentens skogsfastighet såldes vid samma tidpunkt.

19. Äger Du eller din närmaste familj skog idag? ☐ Ja ☐ Nej

Enligt Figur 30 hävdar 45 % av respondenterna att de själva eller någon i deras närmaste familj äger skog i dagsläget.

Kommentar: Denna fråga gav inte respondenterna samma möjlighet att avge ett objektivet svar som föregående fråga då det varit upp till respondenten att definiera vad denne ville innefatta i begreppet ”närmaste familj”. De flesta som svarade på denna fråga verkade tolka in sina barn, syskon och make/maka/sambo i detta begrepp. Denna bedömning gör författaren utifrån hur respondenterna resonerade för att komma fram till svaret under intervjun. I de fall respondenten själv ägde skog efter försäljningen av den aktuella fastigheten så rörde det sig både om att man hade kvar en bit av skogen som hört samman med den nu avyttrade skogen (resultat av fastighetsreglering) och/eller om att respondenten ägde en eller flera andra skogsfastigheter.



Figur 30. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida respondenten eller någon i dennes närmaste familj äger skog idag.

5.3.3 Motiven till försäljningen av fastigheten?

För frågorna 20-28 har författaren valt att tolka de olika svarsalternativen enligt följande vad det gäller den aktuella parameterns inverkan på försäljningsbeslutet:

- 1 – Ingen inverkan
- 2 – Liten inverkan
- 3 – Påtaglig inverkan
- 4 – Stor inverkan

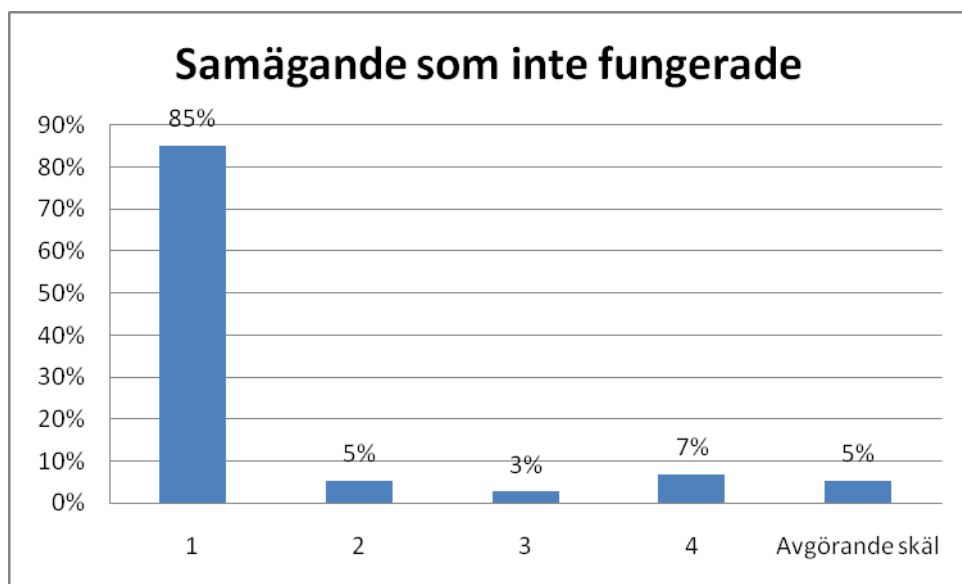
Om inget annat nämns så är det sammanställningar för samtliga 74 respondenters svar som visas i figurerna (fråga 31 undantagen).

Avgörande skäl tillkommer utöver svarsalternativ 1-4, vilket gör att totalsumman av alternativen i diagrammen kan överstiga 100 %.

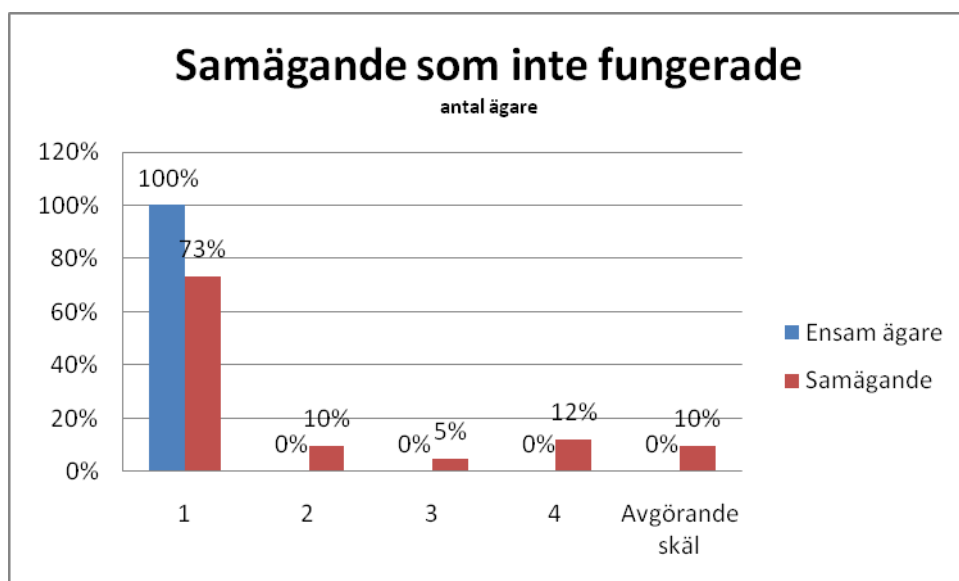
20. Samägande som inte fungerade

<i>Instämmer ej</i>			<i>Instämmer</i>	<i>Avgörande skäl</i>
1	2	3	4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Figur 31 visar att de respondenter som anser att ett icke fungerande samägande har haft ingen eller liten inverkan på försäljningsbeslutet representerar 90 % av de tillfrågade medan de som anser att det hade påtaglig eller stor inverkan på beslutet representerar 10 %. För 5 % var ett dåligt fungerande samägande ett avgörande skäl till försäljningen. I kategorin som ansåg att ett dåligt fungerande samägande inte hade någon inverkan på försäljningsbeslutet ingår dock de ca 45 %-enheter av respondenterna som var ensamma ägare till sina skogsfastigheter, något som gör att denna figur kan anses missvisande. Om man däremot delar upp respondenterna i ensamägande och samägande (även dödsboet i undersökningen ingår i samägande), vilket åskådliggörs i Figur 32, framgår det att 17 % av respondenterna som var del i ett samägande ansåg att dess brist på funktionsduglighet hade en påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet. Ca 10 % av respondenterna som var del av ett samägande har angivit att själva samägandet var en avgörande orsak till försäljningen.



Figur 31. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida ett dåligt fungerande samägande var orsak till försäljningen.



Figur 32. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida ett dåligt fungerande samägande var orsak till försäljningen.

21. Generationsskiftesproblem (ingen ville eller kunde ta över)

Instämmer ej

1



2



3



Instämmer

4

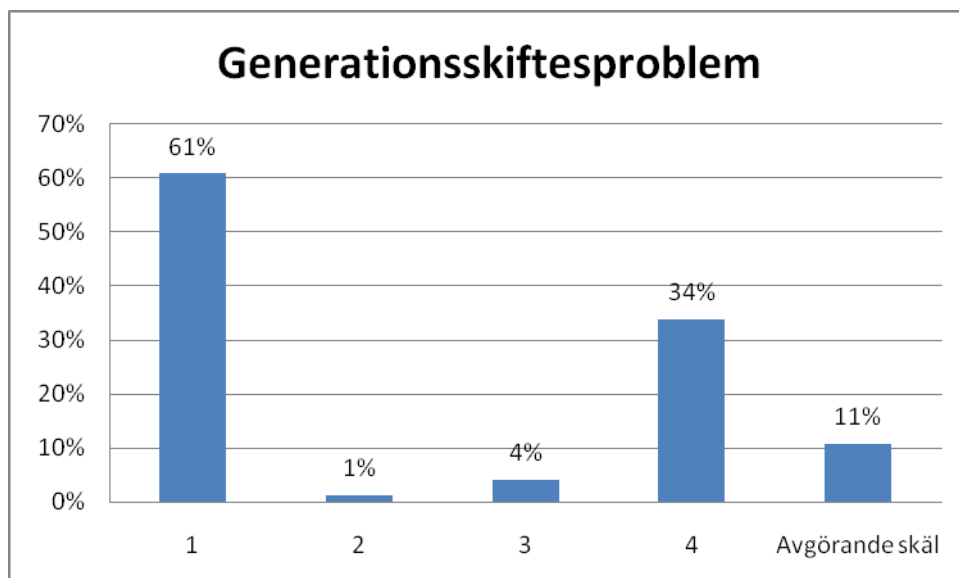


Avgörande skäl

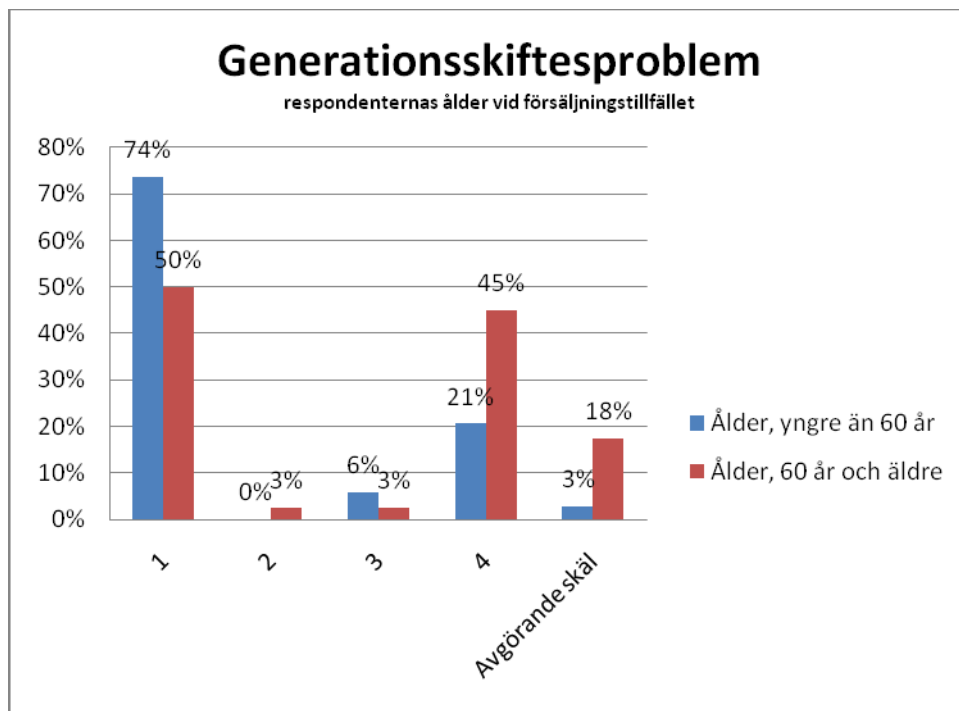


38 % av

respondenterna ansåg att generationsskiftesproblem hade en påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet och 11 % ansåg att det var ett avgörande skäl (se Figur 33). För den äldre halvan av respondenterna var motsvarande siffror 48 %, och 18 % (se Figur 34).



Figur 33. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida generationsskiftesproblem var orsak till försäljningen.

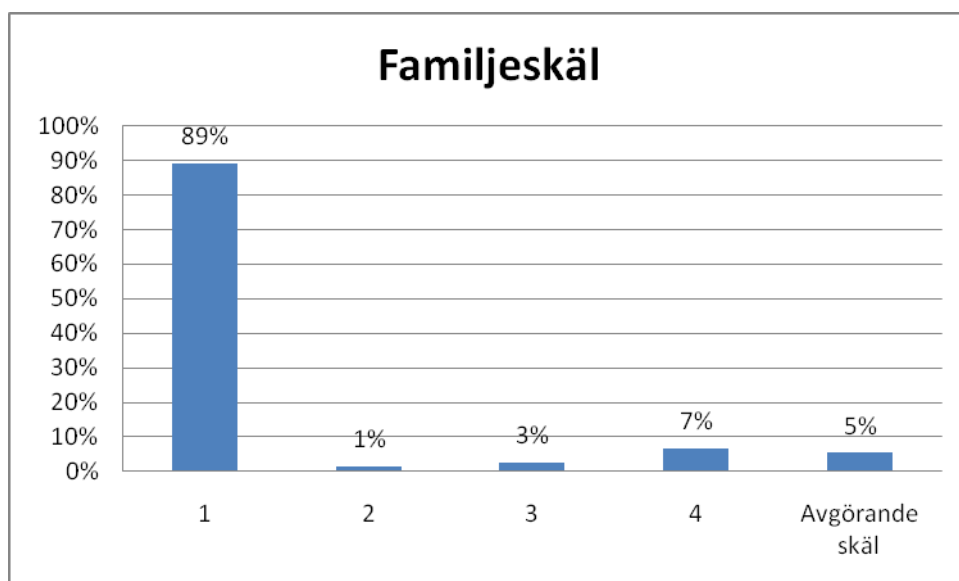


Figur 34. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida generations-skiftesproblem var orsak till försäljningen.

22. Familjeskäl som ledde till försäljning

Instämmer ej			Instämmer	Avgörande skäl
1	2	3	4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I Figur 35 går det att utläsa hur att endast 10 % av respondenterna ansåg att familjeskäl var ett motiv som hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningen och att 5 % ansåg att det var ett avgörande skäl till att beslutet om försäljningen fattades.



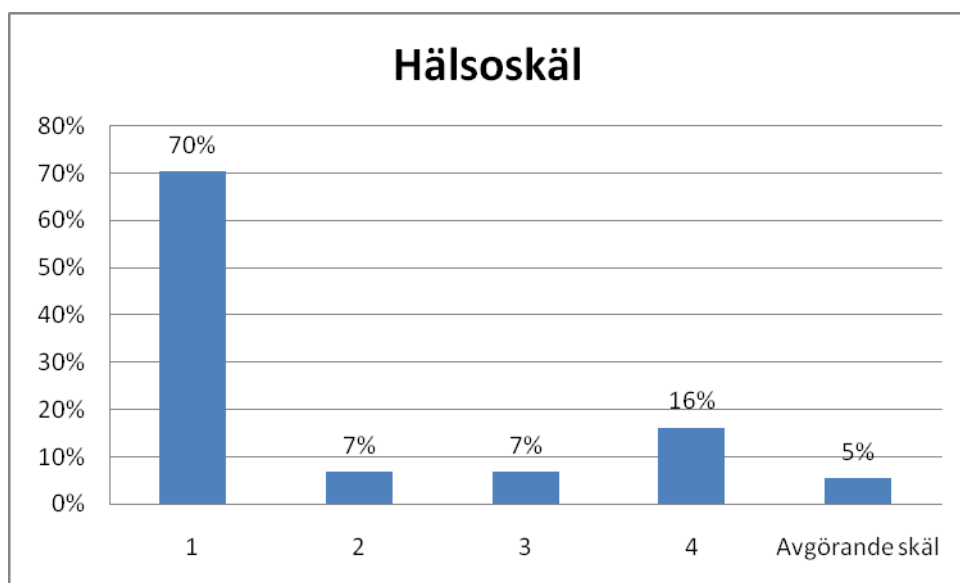
Figur 35. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida familjeskäl var orsak till försäljningen.

23. Hälsoskäl som ledde till försäljning

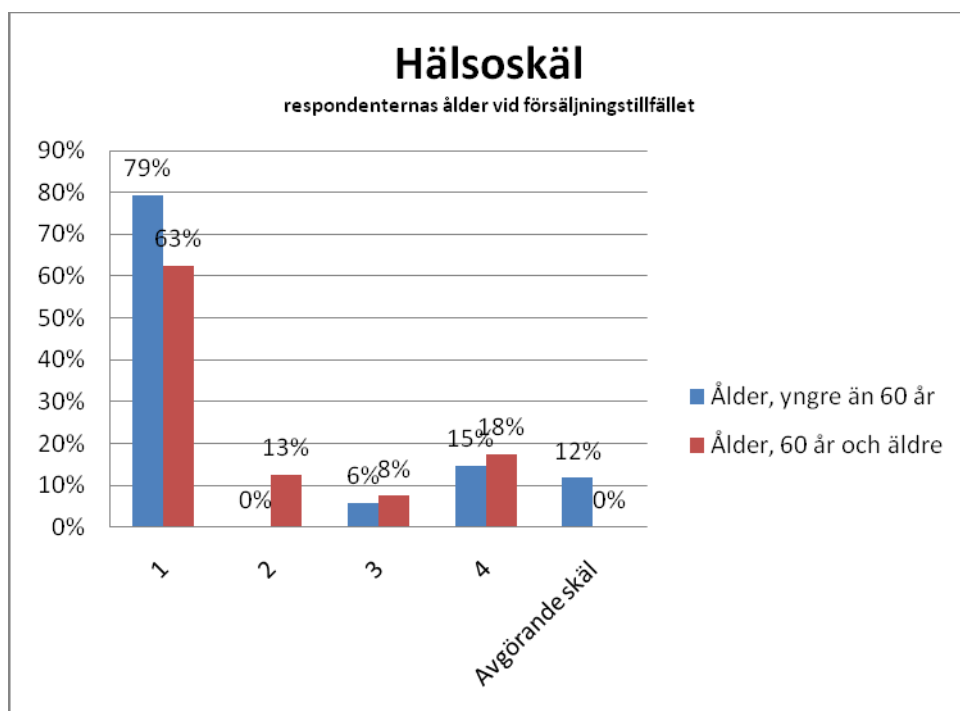
Instämmer ej			Instämmer		Avgörande skäl
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

I hälsoskäl har även åkommor beroende på åldrande innefattats, såsom med åren minskande arbetskapacitet rent generellt. Som synes i Figur 36 så anser 77 % av respondenterna att hälsoskäl hade ingen eller liten inverkan på försäljningsbeslutet medan 23 % ansåg att det hade påtaglig eller stor inverkan på beslutet. 5 % ansåg rent av att det hade en avgörande inverkan. När svaren grupperades efter respondentens ålder vid försäljningstillfället, se Figur 37, framkom det att även om den äldre gruppen procentuellt sett hade högre svarsfrekvens som ansåg att hälsoskäl hade påtaglig eller stor inverkan på beslutet att sälja fastigheten så var det endast respondenter ur den yngre halvan som satt hälsoskäl som avgörande motiv till försäljningen. Andelen som angav hälsoskäl som avgörande skäl till försäljningen i den yngre halvan av respondenterna var 12 %.

Kommentar: Författaren hade inte väntat sig detta resultat. Författaren misstänker dock att det kan finnas förklaringar till detta fenomen i form av olika förhållningssätt i olika åldersgrupper. Det skulle kunna innebära att äldre människor redan har börjat fundera på en försäljning av andra skäl innan hälsan sviker, något som skulle kunna innebära en mindre mental omställning än annars när de börjar känna att de inte orkar med skötseln av fastigheten längre. En yngre person däremot kanske räknar med att få vara frisk och är van att orka med allt, något som skulle kunna medföra att en försämring av dennes hälsa då blir mer påtaglig inslag i vardagen och i dennes medvetande.



Figur 36. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida hälsoskäl var orsak till försäljningen.



Figur 37. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida hälsoskäl var orsak till försäljningen.

24. Höga priser på fastighetsmarknaden

Instämmer ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

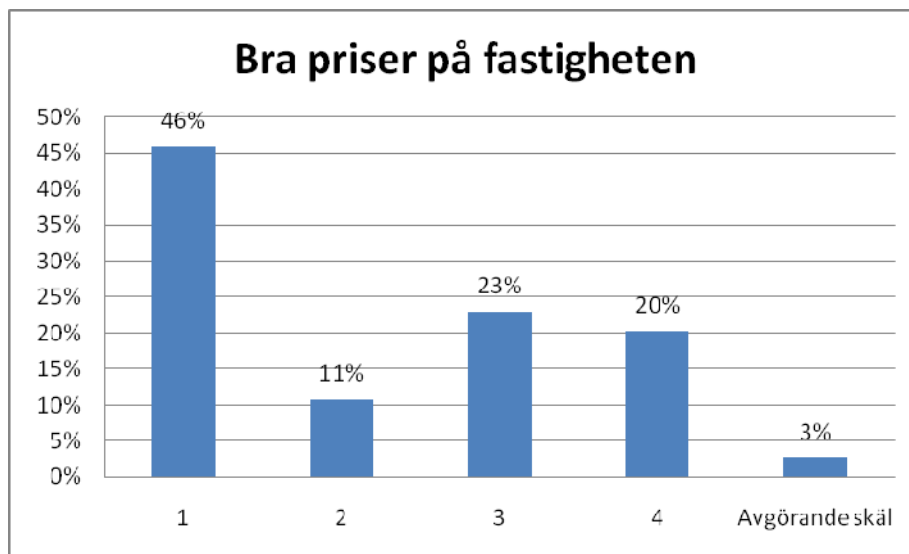
4

☐

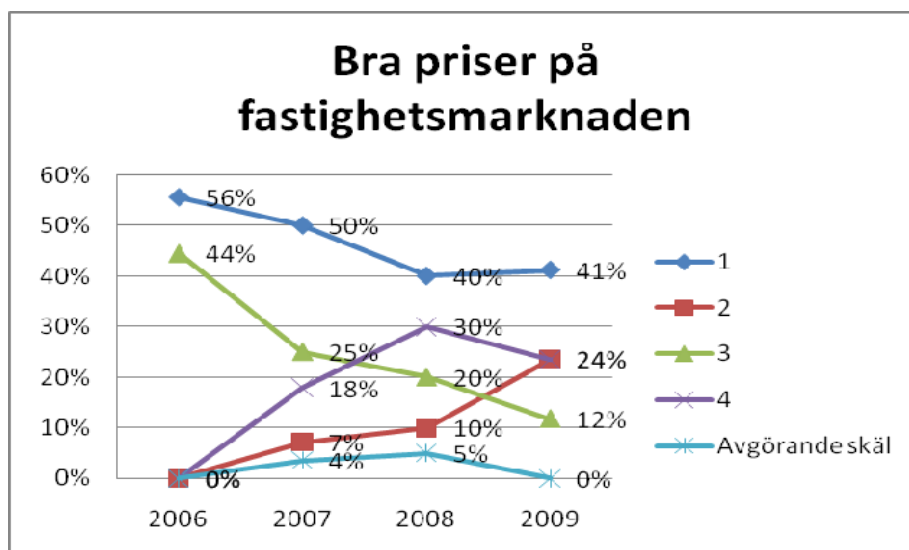
Avgörande skäl

☐

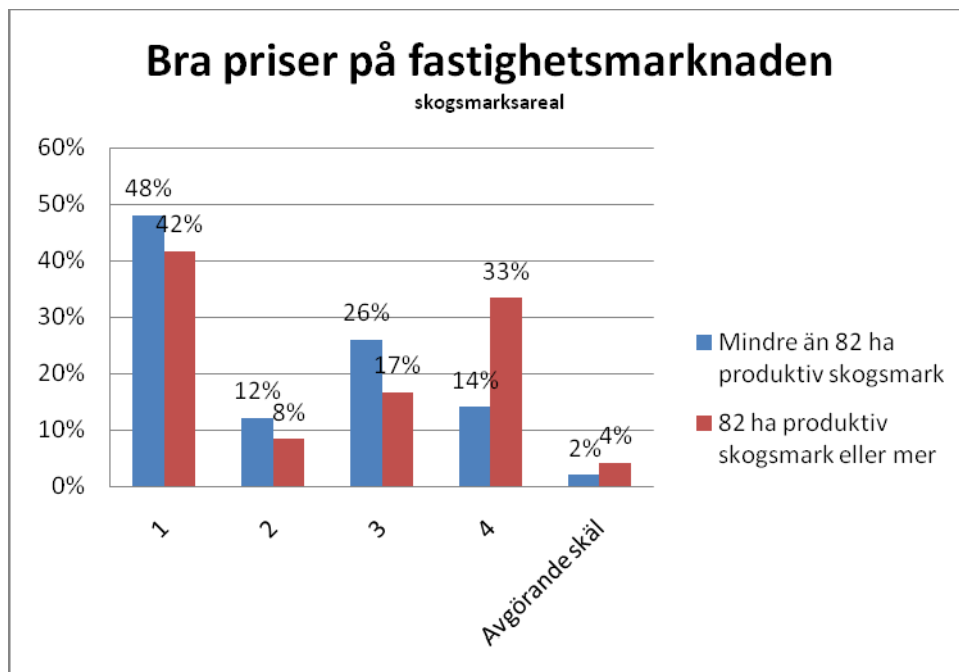
43 % av respondenterna ansåg att bra priser på fastighetsmarknaden hade haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, medan endast 3 % klassade det som ett avgörande skäl, se Figur 38. I Figur 39 går det att utläsa att andelen som ansåg att bra priser på fastighetsmarknaden hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet var 44 % för fastigheter sålda 2006, 43 % för fastigheter sålda 2007, 50 % för fastigheter sålda 2008 och 35 % för fastigheter sålda 2009. Som avgörande skäl för fastighetsförsäljningen förekommer fastighetspriserna endast för försäljningar under 2007 och 2008 och då med 4 respektive 5 % av respondenterna. Figur 40 visar förhållandet mellan fastighetsprisets inverkan på försäljningsbeslutet utifrån den sålda fastighetens skogsmarksareal. För fastigheter mindre än 82 ha så ansåg 40 % av respondenterna att fastighetsprisets inverkan på försäljningsbeslutet har varit påtaglig eller stor, medan samma siffra för de större fastigheterna var 50 %. För de mindre fastigheterna var det 2 % som angav detta som ett avgörande skäl medan det för de större var 4 % som angav det som ett avgörande skäl.



Figur 38. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida bra priser på fastighetsmarknaden var orsak till försäljningen.



Figur 39. Diagrammet visar förändringar mellan åren för fördelningen mellan respektive svarsalternativ på frågan om i vilken grad bra priser på fastighetsmarknaden inverkat på försäljningsbeslutet.



Figur 40. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida bra priser på fastighetsmarknaden var orsak till försäljningen.

25. Dålig/sämre lönsamhet i skogsbruket

Instämmer ej

1
☐

2
☐

3
☐

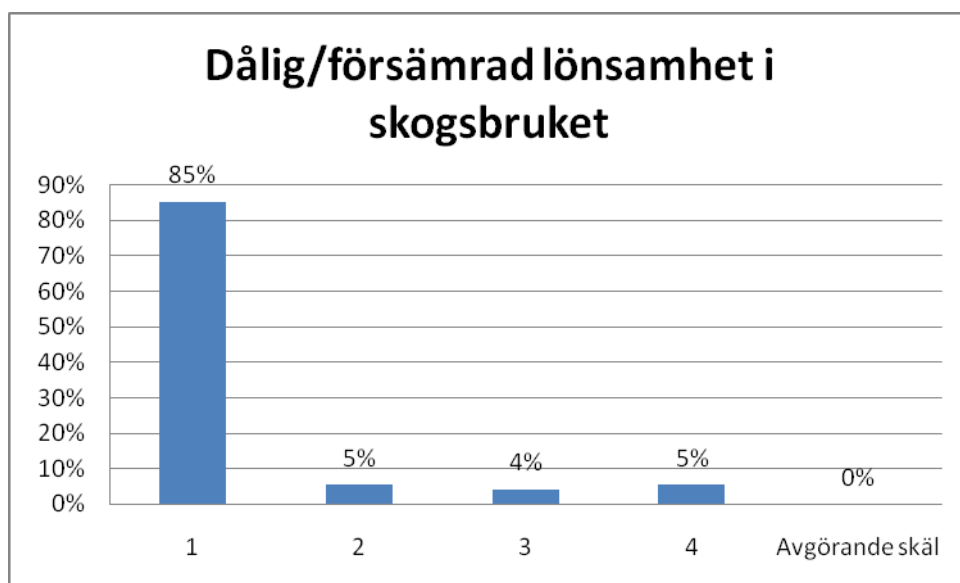
Instämmer

4
☐

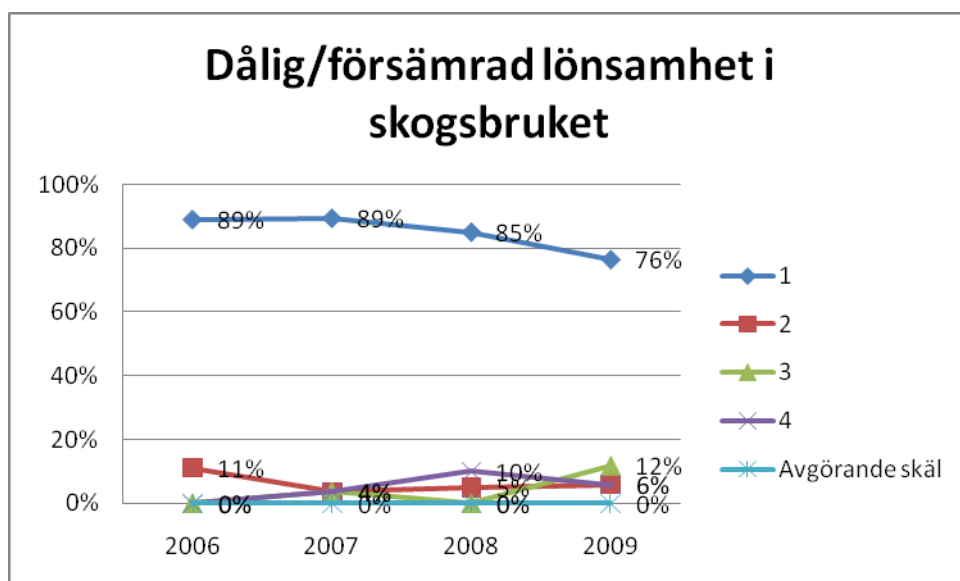
Avgörande skäl

☐

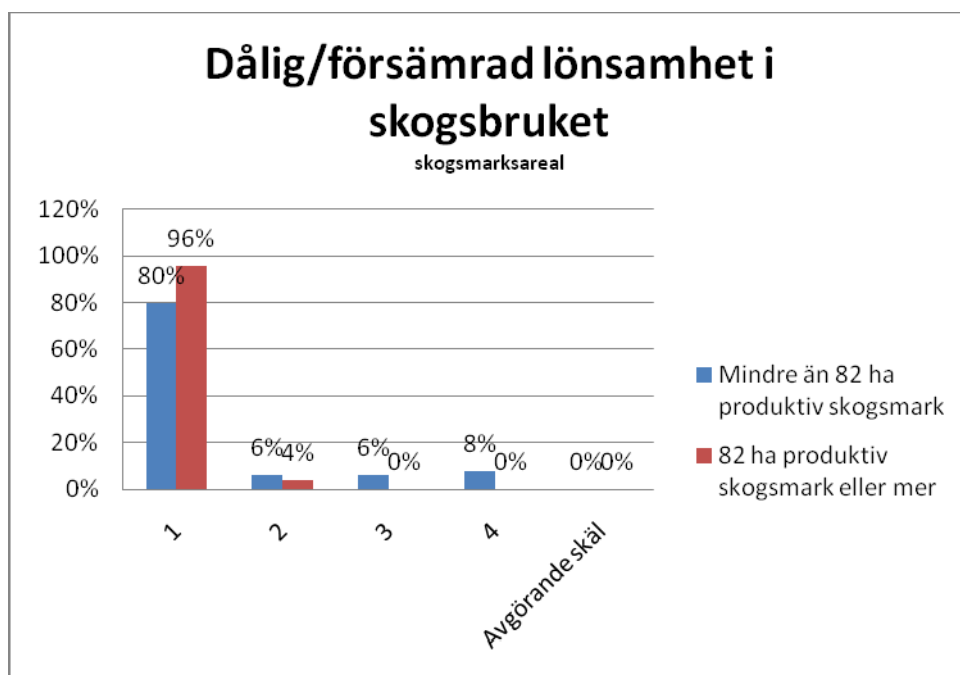
Enligt Figur 41 så ansåg ca 9 % av respondenterna att dålig/försämrade lönsamhet hade påtaglig eller stor inverkan på beslutet att sälja fastigheten och ingen respondent ansåg att detta var ett avgörande skäl. I Figur 42 kan man skönja en svag trend att andelen, som anser att dålig/försämrade lönsamhet i skogsbruket har haft en påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, ökar med tiden. För de försäljningar som ägde rum 2006 så var det ingen respondent som gav uttryck för denna åsikt, 2007 var det 8 % av respondenterna som ansåg detta, för 2008 var det 10 % och för 2009 var det 18 %. Av Figur 43 framgår det att respondenterna som var säljare till de mindre skogsfastigheterna i studien var något mer missnöjda med lönsamheten jämfört med de respondenter som sålt större skogsinnehav.



Figur 41. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket var orsak till försäljningen.



Figur 42. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen, år för år, på frågan om huruvida dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket var orsak till försäljningen.

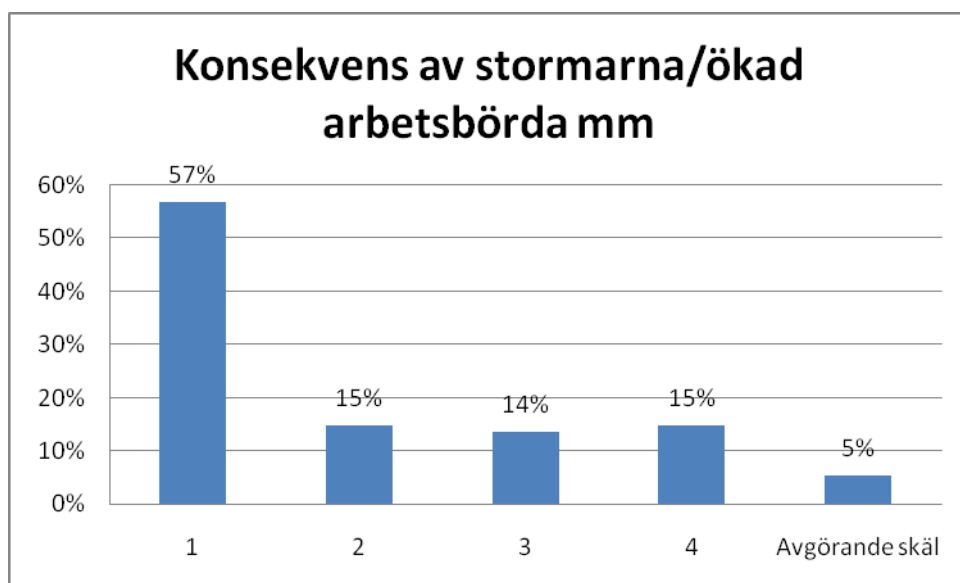


Figur 43. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket var orsak till försäljningen.

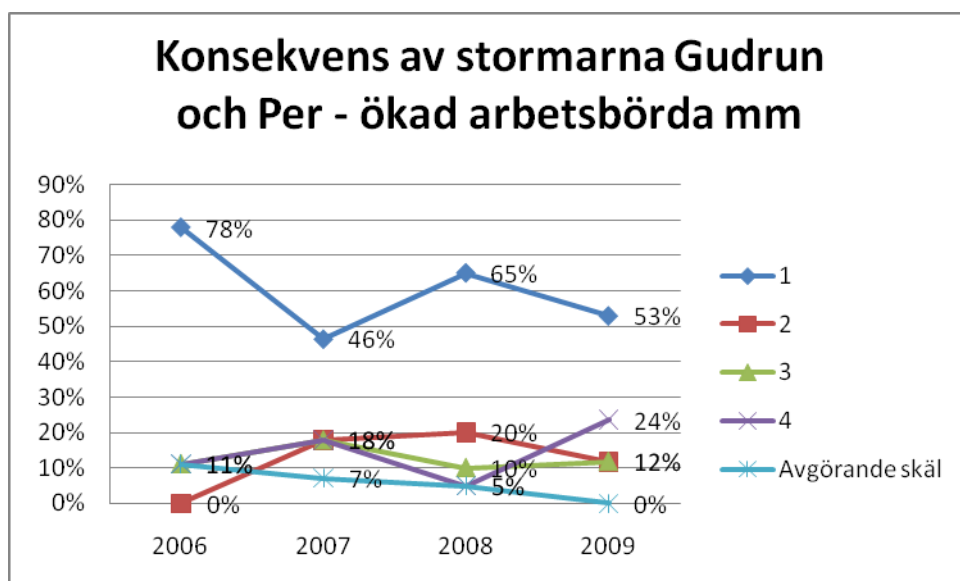
26. Konsekvens av stormarna Gudrun och Per - ökad arbetsbörda mm

Instämmer ej			Instämmer		Avgörande skäl
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

I Figur 44 framgår det att 29 % av respondenterna ansåg att konsekvenser av stormarna, i form av merarbete, har haft påtaglig eller stor inverkan på beslutet. 5 % ansåg att detta var en avgörande faktor. I Figur 45 illustreras samma inverkan av stormkonsekvenserna efter försäljningsår. För 2006 ansåg 22 % av säljarna att dessa hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, för 2007 var denna siffra 36 %, för 2008 var den 15 % och för 2009 36 %. Andelen, som klassat stormkonsekvenserna som ett avgörande skäl för försäljningen, var under hela den undersökta perioden fallande från 11 % under 2006, till 7 % under 2007, till 5 % 2008 till 0 % 2009.



Figur 44. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida konsekvenser av stormarna/ökad arbetsbörda var orsak till försäljningen.



Figur 45. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen, per överlåtelseår, på frågan om huruvida konsekvenser av stormarna/ökad arbetsbörda var orsak till försäljningen.

27. Bristande tid och intresse för fastigheten

Instämmer ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

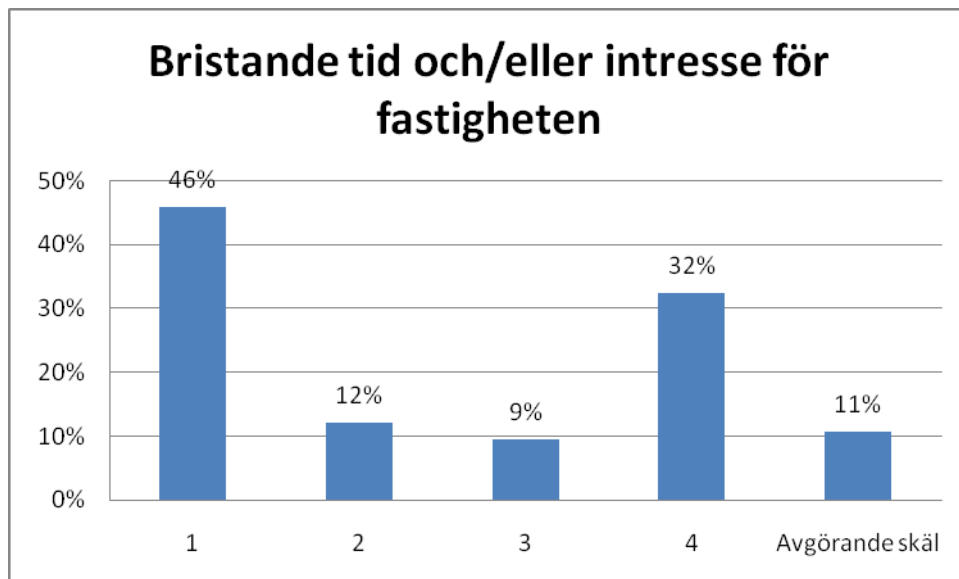
4

☐

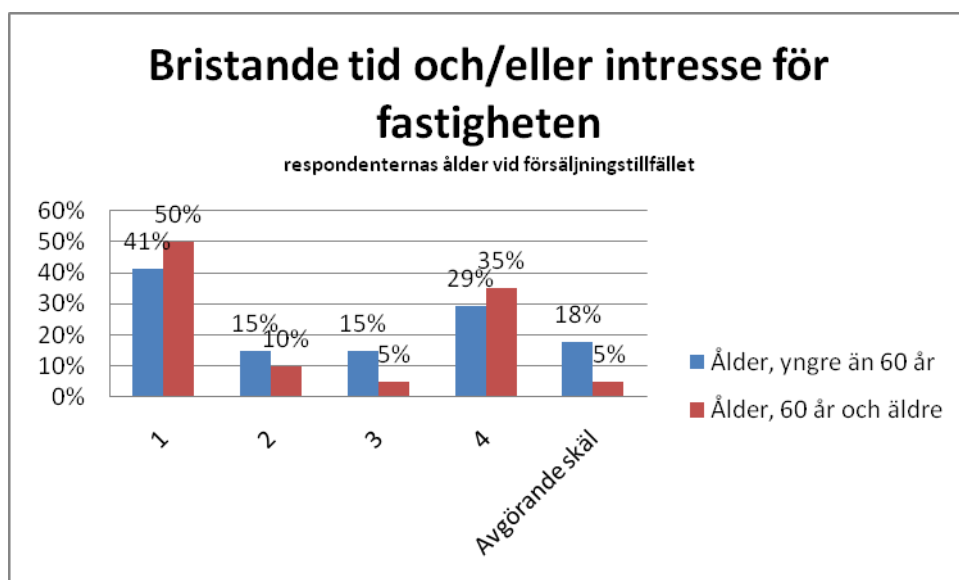
Avgörande skäl

☐

Figur 46 visar att 41 % av respondenterna ansåg att bristande tid och/eller intresse för fastigheten hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet och 11 % angav att det var ett avgörande skäl till försäljningen. I Figur 47 går det att utläsa att det finns viss skillnad mellan den yngre och den äldre halvan av respondenterna. Andelen respondenter som ansåg att bristande tid och/eller intresse för fastigheten hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet var 40 % för den äldre halvan och 44 % för den yngre halvan. En tydligare skillnad är dock att hela 18 % av den yngre halvan av respondenterna ansåg att det var ett avgörande skäl till försäljningen medan endast 5 % av den äldre halvan uttryckte denna åsikt.



Figur 46. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida bristande tid och/eller intresse för fastigheten var orsak till försäljningen.



Figur 47. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida bristande tid och/eller intresse för fastigheten var orsak till försäljningen.

28. Ville använda pengarna till andra investeringar eller till privata ändamål (hus, bil mm.)

Instämmer ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

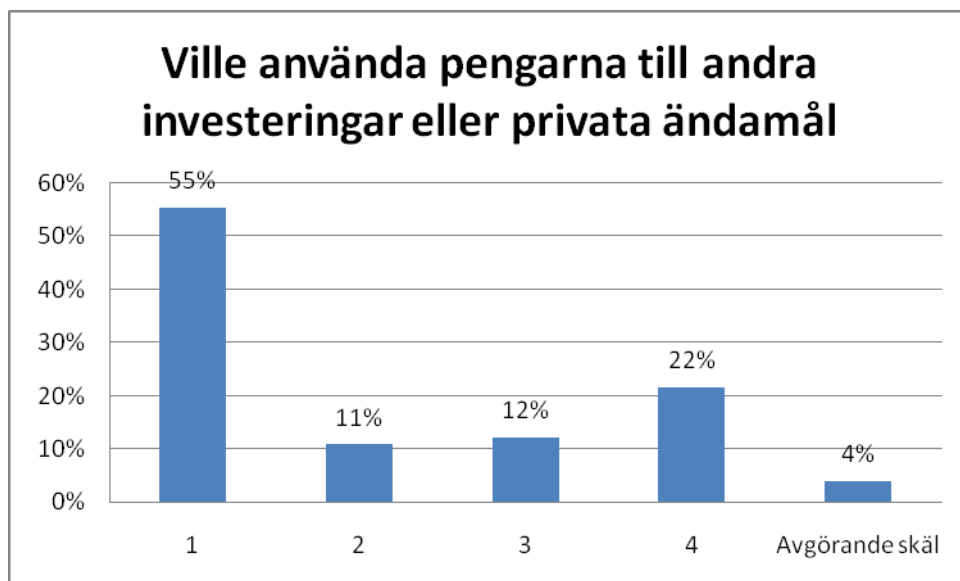
4

☐

Avgörande skäl

☐

I Figur 48 framgår det att 34 % av respondenterna ansåg att viljan att använda pengarna till alternativa investeringar eller för privata ändamål hade påtaglig eller stor inverkan. Andelen som angav detta ett avgörande skäl var dock inte större än 4 %.



Figur 48. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida viljan att använda pengarna till andra ändamål var orsak till försäljningen.

29. Annat, nämligen:

☐ Avgörande skäl

Denna fråga ställdes som ”är det något mer som du tycker har inverkat på försäljningsbeslutet men som du inte tycker fångas in riktigt i de fördefinierade alternativen ovan?”

En del av de svar som avgivits på denna fråga anser författaren egentligen skulle höra hemma under något av de svarsalternativ som fanns fördefinierade men svaren kommer att publiceras i arbetet då respondenten uppenbarligen inte ansåg att så var fallet.

På denna fråga har 15 % av respondenterna angett att svaret på denna var ett avgörande skäl till försäljningen. För specificering av motiven (se Bilaga 3).

30. Hade Ni funderat eller beslutat att fastigheten skulle säljas redan innan stormen Gudrun?

☐ Nej, det fanns inga planer på att sälja

☐ Ja, funderat på att sälja men inget var beslutat

☐ Ja, beslutet att sälja var redan fattat

Figur 49 visar på andelen respondenter utifrån hur planerna med deras skogsinnehav såg ut innan stormen Gudrun. 55 % av respondenterna hade inga planer på att avyttra sitt skogsinnehav vid denna tidpunkt medan 36 % ändå hade funderat på att sälja innan stormarna. 8 % av respondenterna hade redan tagit beslutet att fastigheten skulle säljas.

Kommentar: För att ge en bättre förståelse av stormarnas inverkan på beslutet ansåg författaren att en tidsserie kunde vara till nytta för att åskådliggöra förändringar över tiden.

Figur 50 visar sambanden mellan respondentens svar på fråga 30 i enkätstudien och fastighetens överlåtelseår.

Kommentar: Figur 50 kan ge viss indikation om vilken planeringshorisont som respondenterna haft gällande sina fastighetsöverlåtelser.

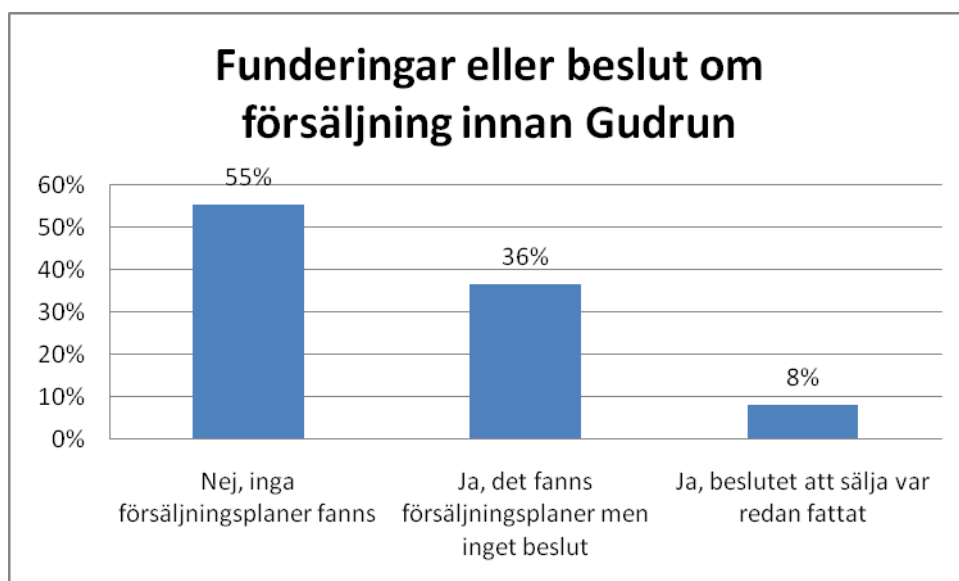
Det faktum att andelen respondenter, som svarat att beslutet att sälja redan var fattat, sjönk under perioden 2006 till 2008 skulle kunna förklaras med att dessa överlåtelser genomförts successivt under perioden. Uppgången av denna kategori respondenter under 2009 kan förklaras med att dessa 6 % i verkligheten endast utgör en respondent. Denne ärvde fastigheten tillsammans med några andra personer under 2006 (ett ställningstagande om avyttring fanns alltså redan innan fastigheten kommit i personens ägo).

Ökningen under 2007, för kurvan som beskriver andelen respondenter som svarat att det fanns försäljningsplaner men att inget beslut var fattat, skulle kunna förklaras med att dessa respondenter antingen väntade med att fatta det slutgiltiga försäljningsbeslutet till efter att stormvirket var upparbetat eller också att stormen Per i januari 2007 var det som fällde avgörandet och att man då ansåg att det fick vara nog. Varför denna grupp av respondenter ökar i andel igen, under 2009, har författaren ingen tänkbar förklaring till.

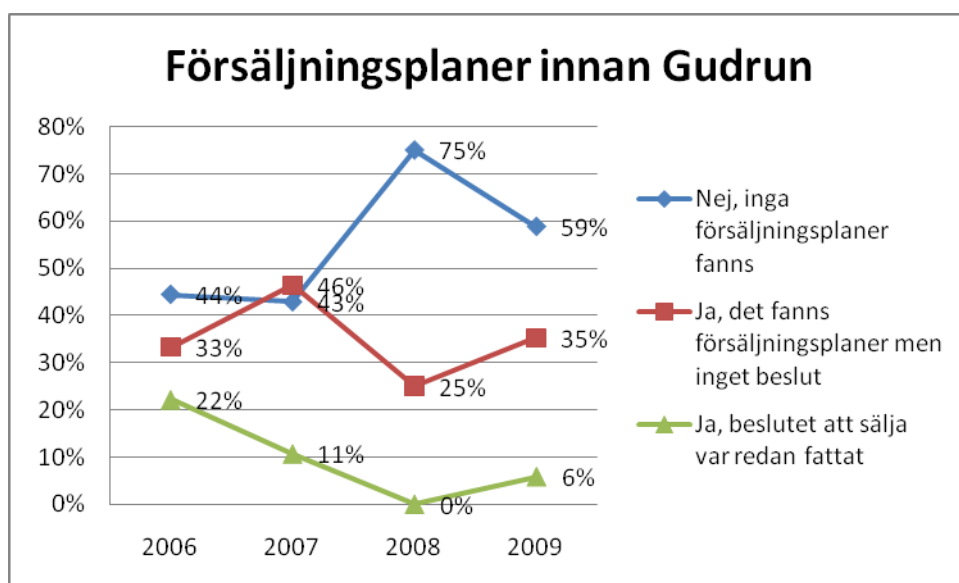
När det kommer till andelen respondenter, som angett att det ej förelåg några försäljningsplaner innan stormen Gudrun, så hade författaren förväntat sig en svagt ökande trend med tiden. Att denna andel av respondenterna var låg, bland försäljningarna, under både 2006 och 2007, kan anses som förklarligt då även överlåtelser som ej kan relateras till stormen Gudrun torde ha dryftats eller beslutats med något eller några års framförhållning. Det som författaren haft svårast att se någon förklaring till var att kategorin utan försäljningsplaner innan Gudrun föll tillbaka procentuellt sett under 2009. Det är dock möjligt att vissa av säljarna har haft mycket långsiktig planering av avvecklingen av sitt skogsinnehav och att de därför var medvetna om att fastigheten skulle komma att avyttras i framtiden. Det skulle förklara den procentuella uppgången, under överlåtelseår 2009, för andelen respondenter som hade planer på att sälja redan innan Gudrun. Notera att antalet respondenter per överlåtelseår är lågt vilket gör att tillförlitligheten bör anses vara låg.

Av Figur 51 kan det utläsas att andelen respondenter, som planerat eller beslutat att fastigheten skulle säljas redan innan stormen Gudrun, var högre hos den äldre halvan av respondenterna än den yngre.

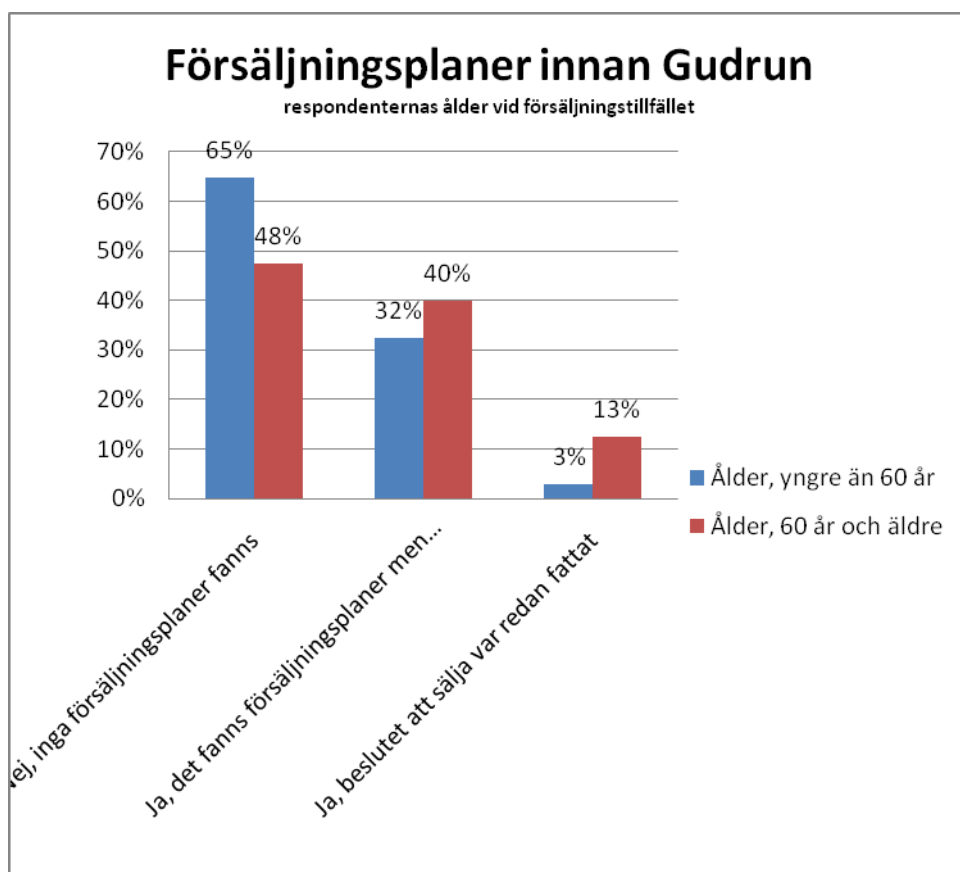
Kommentar: Författaren drar slutsatsen att flera av dessa överlåtelser skulle ha kommit till stånd, under perioden 2005-2009, även utan stormarnas inverkan.



Figur 49. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida det fanns några planer på eller beslut om försäljning av fastigheten innan stormen Gudrun.



Figur 50. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen, per överlåtelseår, på frågan om huruvida det fanns några planer på eller beslut om att fastigheten skulle säljas redan innan stormen Gudrun.



Figur 51. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida det fanns några planer eller beslut om försäljning av fastigheten innan stormen Gudrun.

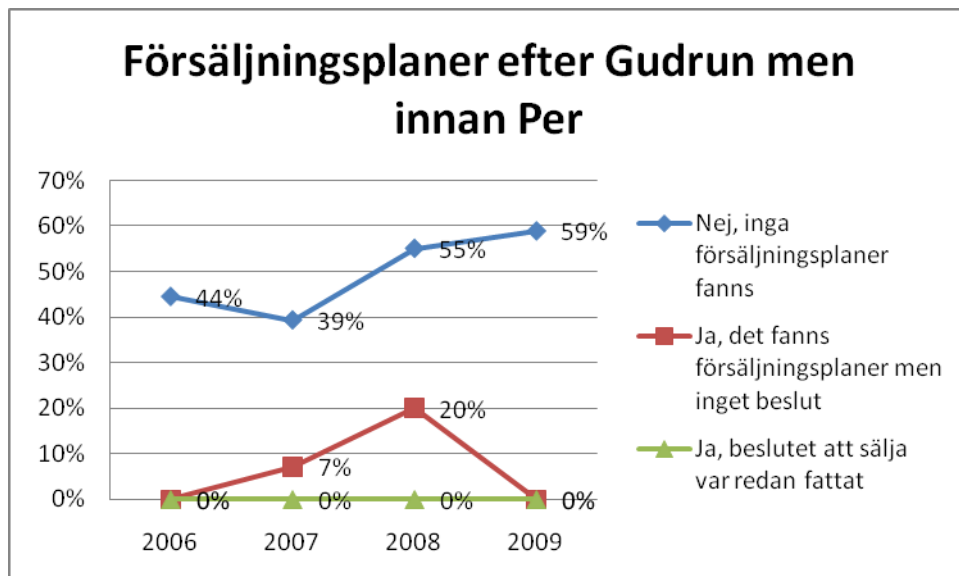
31. Om nej på föregående fråga: Hade Ni funderat eller beslutat att fastigheten skulle säljas innan stormen Per?

- ☐ Nej, det fanns inga planer på att sälja
- ☐ Ja, funderat på att sälja men inget var beslutat
- ☐ Ja, beslutet att sälja var redan fattat

Figur 52 visar hur många procentenheter, av respondenterna som ej hade några försäljningsplaner innan stormen Gudrun, som avgivit respektive svarsalternativ gällande deras försäljningsplaner efter stormen Gudrun men innan stormen Per. Det är därför som totalsumman av alternativen inte uppgår till 100 % utan till samma procentsats som svarade att de inte hade några planer på försäljning innan stormen Gudrun (se enkätstudiens fråga 30).

Kommentar: Av de redovisade svaren i Figur 52 framgår det att samtliga respondenter som sålde sin fastighet under 2006 svarat att de inte hade några försäljningsplaner innan stormen Per. Detta trots att de avyttrade fastigheten innan stormen Per, något som får författaren att ifrågasätta tillförlitligheten i svaren. Det kan dock vara så att de tillfrågade inte hade så stor koll på när stormen Per inföll då de redan avyttrat fastigheten vid det tillfället och således inte hade samma incitament att lägga händelsen på minnet. Av de som svarade att det fanns planer på försäljning men att inget beslut var fattat skulle ett antagande kunna göras om att

planeringshorisonten gällande fastighetsförsäljningen, för dessa respondenter, legat på upp till knappt fyra år. Detta mot bakgrund av att dessa respondenter endast finns representerade som säljare under åren 2007 och 2008. Notera att antalet respondenter per överlåtelseår är lågt vilket gör att tillförlitligheten bör anses vara låg.



Figur 52. Diagrammet visar antalet procentenheter, år för år, på frågan om huruvida det fanns några planer eller beslut om försäljning av fastigheten innan stormen Gudrun.

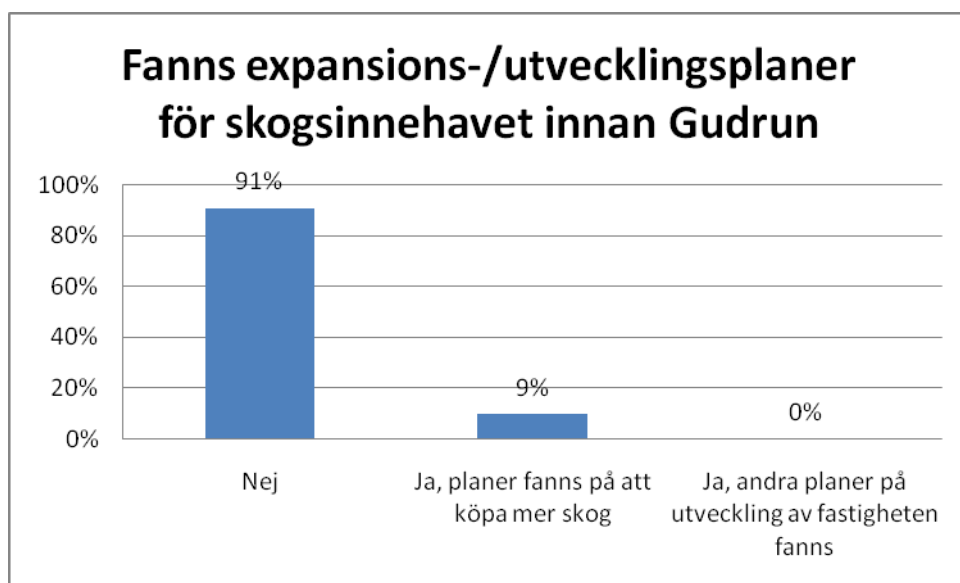
32. Fanns funderingar på att utveckla/expandera skogsinnehavet innan stormen Gudrun?

☐ Nej

☐ Ja, planer fanns på att köpa mer skogsmark

☐ Ja, andra planer på utveckling av fastigheten fanns, nämligen

Som det går att utläsa av Figur 53 så hade endast 9 % av respondenterna några planer på att expandera sitt skogsinnehav genom tillskottsförvärv och ingen av dem hade planer på att utveckla fastigheten på något annat sätt.



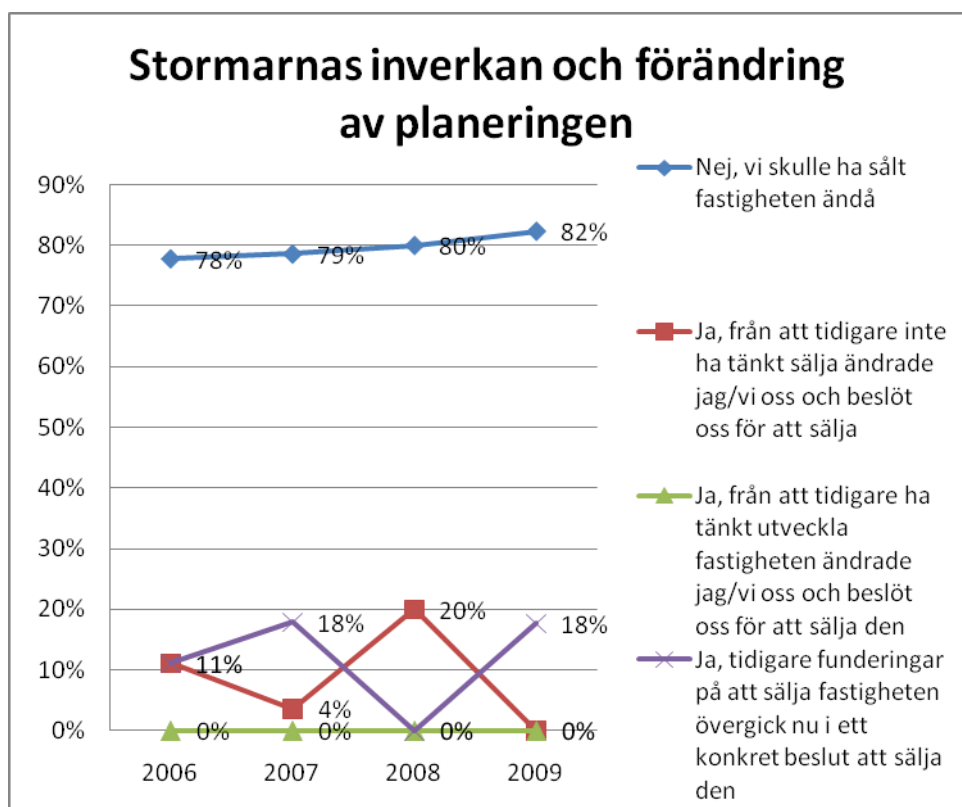
Figur 53. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om huruvida det fanns några expansions- eller utvecklingsplaner för skogsinnehavet innan stormen Gudrun.

33. Bidrog konsekvenser från stormarna till att något förändrades i Din/Er planering?

- ☐ Nej, vi skulle ha sålt fastigheten ändå
- ☐ Ja, från att tidigare inte ha tänkt sälja ändrade Jag/Vi oss och beslöt oss för att sälja den
- ☐ Ja, från att tidigare ha tänkt utveckla fastigheten ändrade Jag/Vi oss och beslöt oss för att sälja den
- ☐ Ja, tidigare funderingar på att sälja fastigheten övergick nu i ett konkret beslut att sälja den

Som det framgår i Figur 54 så anser den klara majoriteten att av respondenterna, för samtliga överlåtelseår, att de skulle ha avyttrat fastigheten även om stormarna inte hade kommit in i bilden.

Kommentar: Att trenden för den grupp av respondenter, som skulle ha sålt fastigheten ändå, tenderar att öka svagt år från år skulle kunna vara ett uttryck för det faktum att när det tidsmässiga utrymmet mellan den kraftigare av stormarna, Gudrun, och försäljningstillfället ökar, så minskar sambandet mellan storm och försäljningsbeslut. Hur förändringen av de andra svaren, sett över tiden, bör tolkas anser författaren vara mer svårbedömt. Notera att antalet respondenter per överlåtelseår är lågt vilket gör att tillförlitligheten bör anses vara låg.



Figur 54. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen, per överlåtelseår, på frågan om konsekvenser av stormarna påverkade respondentens planering.

34. Hade stormarna någon påverkan på försäljningen tidsmässigt?

☐ Ja, försäljningen/beslutet om försäljning tidigarelades

☐ Nej, Gudrun hade ingen inverkan på tidsaspekten

☐ Ja, Gudrun gjorde att försäljningen senarelades

I Figur 55 syns det att den andel av respondenterna, som anser att Gudrun inte har haft någon tidsmässig inverkan på försäljningsbeslutet, ligger på en tämligen konstant, hög nivå åren 2006-2008 för att sedan öka ytterligare 2009.

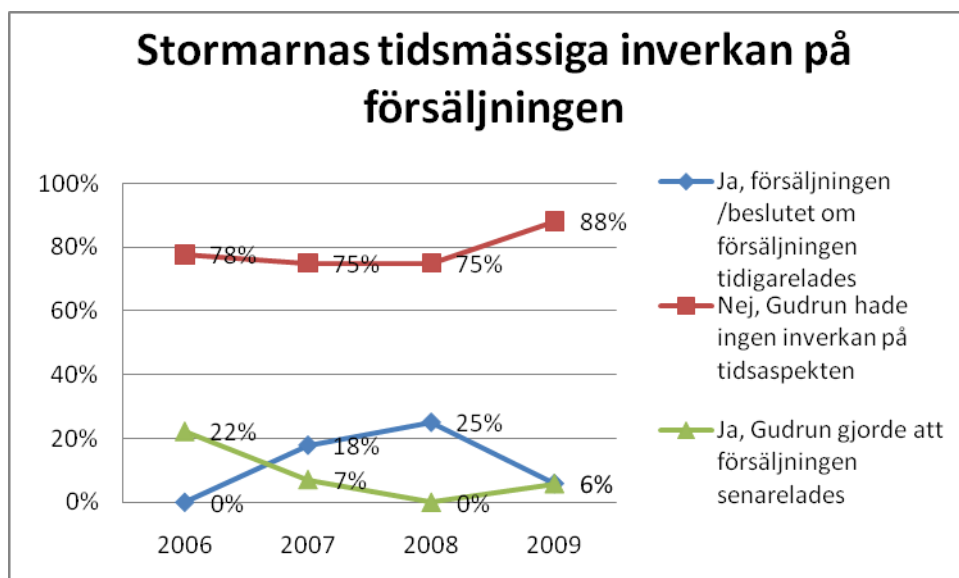
Kommentar: Att andelen, som anser att Gudrun inte har haft tidsmässig inverkan på försäljningsbeslutet, ökar det sista året i undersökningen, anser författaren vara logiskt eftersom stormarnas influenser på människors medvetande och agerande torde minska ju längre bort de hamnar tidsmässigt. Som frågan är formulerad så är det både Gudruns och Pers inverkan som spelar in och inte, som svarsalternativen låter påskina, endast Gudruns inverkan. Detta skulle kunna förklara andelen som under 2007 och 2008 ansåg att deras beslut att sälja hade tidigarelagts p.g.a. stormarna, då det är möjligt att även skogsägare som tänkt behålla fastigheten efter Gudrun tänkte om efter att Per drog fram under början av 2007. Under både 2006 och 2007 fanns det de som ansåg att stormen/stormarna senarelade försäljningen. Det kan bero på säljarna ville reda upp efter stormarna innan man sålde fastigheten. Även upprättande av skogsbruksplan och värdering underlättas om det inte ligger stora brötar med virke i skogen.

Tendenser som kan skönjas i figuren nedan är att stormarna inte påverkat tidsaspekten för försäljningarna så mycket då denna kategori respondenter hela tiden legat på en andel över 75 %. Dock skulle ett märkbart antal av överlåtelseåren under 2006 ha skett under 2005 och möjligtvis att några av de som såldes under skulle ha sålts under 2005 eller 2006 istället för 2007. Om man ser på andelen som ansåg att försäljningen tidigare lades p.g.a. stormarna så skulle en inte oväsentlig del av de fastigheter, som såldes under 2007 och 2008, komma ut på marknaden vid ett senare tillfälle. Detta skulle kunna vara ett tecken på att en del av skogsägarna gav upp först efter stormen Per, att dessa såg effekterna av Gudrun som en händelse som var så ovanlig att de aldrig skulle behöva uppleva något liknande under sin innehavstid. Notera att antalet respondenter per överlåtelseår är lågt vilket gör att tillförlitligheten bör anses vara låg.

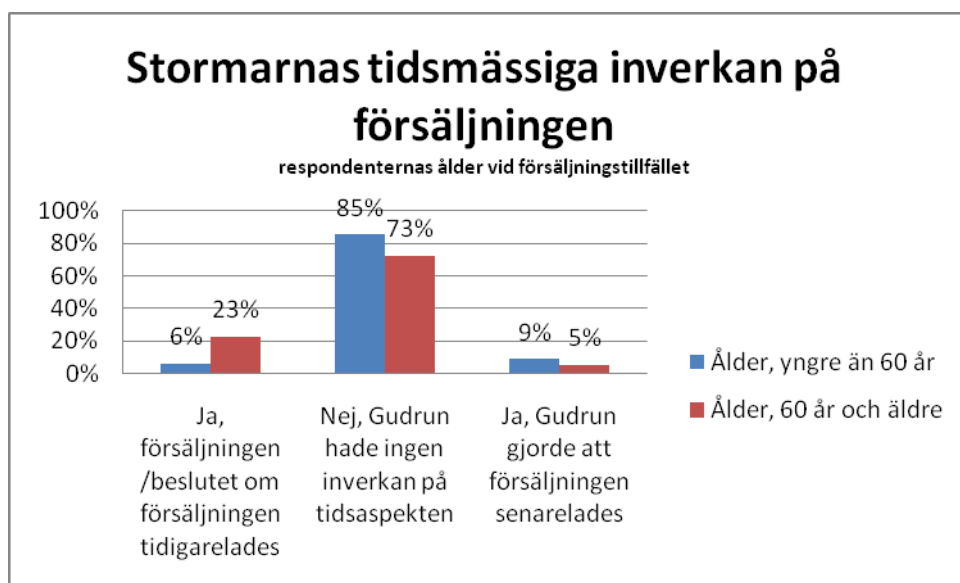
Av Figur 56 kan slutsatsen, att de äldre skogsägarna påverkats mer av stormarna än de yngre vad det gäller tidpunkten för avyttrandet av fastigheten, dras. De äldre skogsägarna fattade oftast beslut om att avyttra fastigheten tidigare än vad de skulle ha gjort annars.

Resultatet i Figur 57 tyder på att samäganden påverkats tidsmässigt, av stormarna, i större utsträckning än de som varit ensamma ägare till sin skogsfastighet. Här syns en trend om tidigare läggande av försäljningarna hos de som varit del av samäganden.

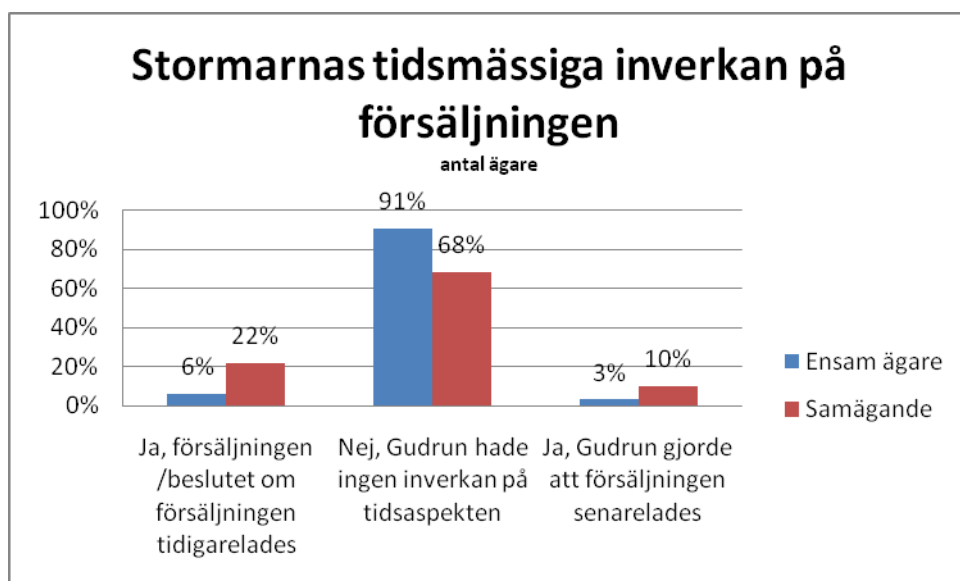
I Figur 58 finner man ett liknande samband om att utborna skulle ha påverkats i större utsträckning än närborna. Utborna tenderar att, i större utsträckning än närborna, ha valt att tidigare lägga försäljningen.



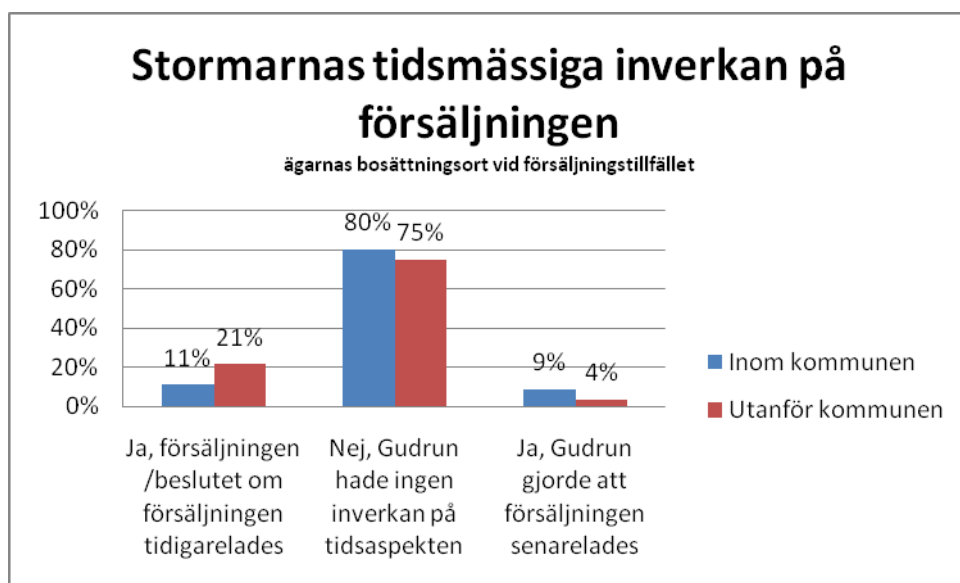
Figur 55. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen, per överlåtelseår, på frågan om stormarnas tidsmässiga inverkan på försäljningen.



Figur 56. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om stormarnas tidsmässiga inverkan på försäljningen.



Figur 57. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om stormarnas tidsmässiga inverkan på försäljningen.



Figur 58. Diagrammet visar den procentuella svarsfördelningen på frågan om stormarnas tidsmässiga inverkan på försäljningen.

6 Analys och diskussion

6.1 De skogliga förutsättningarna i regionen

Som framgår av Skogsstyrelsen (2009) så är förutsättningarna för att bedriva skogsbruk i Kalmar län tämligen goda, sett till landet som helhet. Medelbrukningsenheten är större än i landet som helhet och marken är bördig, vilket ger hög tillväxt i skogen (även om västligare områden som inte är utsatta för försommartorka har ännu gynnsammare klimat). Den höga tillväxten gör att skogsägarnas investeringar bär frukt tidigare än annars, vilket skulle kunna skapa större optimism här än i andra delar av landet, där resultatet av arbetsinsatserna ligger längre bort i tiden. Större brukningsenheter överlag kan ha positiv inverkan så till vida att skogsindustrierna kan räkna med mer kontinuerliga avverkningar över åren jämfört med småfastigheter, vilket underlättar skogsindustriernas virkesanskaffning. På sikt skulle detta kunna höja virkesköparnas betalningsförmåga. Därtill ger det förutsättningar för den enskilde skogsägaren att bedriva ett mer rationellt skogsbruk. Närheten till Östersjön kan ses både som en fördel och en nackdel för skogsägarna i Kalmar län. Är priserna högre någon annanstans i Östersjöregionen så finns möjligheterna att exportera virket, medan ett motsatt förhållande kan hålla tillbaka priserna i regionen om de inhemska industrierna importerar mycket virke från annat håll. Nu har dock flera av de tidigare arbetena, som refereras till, kommit fram till att det för privatskogsbruket finns flera andra faktorer som spelar in vid en köparens värdering av en skogsfastighet än bara virkesavkastningen, t.ex. indikerade Jonssons (2008) studie att de ickemonetära värdena var viktigare i södra Sverige än norröver.

6.2 Skogsfastighetsmarknaden, historiska störningsmoment

De stora politiska förändringar som skedde under början av 1990-talet med avregleringen av marknaden för lantbruksfastigheter (jordförvärvslagstiftningen), liberaliseringen av skogsvårdslagen och reformen av skattelagstiftningen är alla positiva ur ekonomisk synvinkel för skogsägaren. Lättnaderna i jordförvärvslagstiftningen har lett till att fler personer har kunnat bli spekulanter på de skogsfastigheter som blir till salu, något som har ökat värdet på skogsägarens företag då efterfrågan ökar mer än utbudet. Om man däremot ser på själva förvärvet av en skogsfastighet, så underlättas finansieringen av att liberaliseringen av skogsvårdslagen ger möjlighet till att avverka en större andel av virkesförrådet samtidigt som skattereformen gör att skogsägarna får behålla en större andel av virkeslikviden, som kan användas till att finansiera förvärvet. Dessa förändringar ligger långt tillbaka i tiden men den tid det tar från det att dessa kommer till stånd till det att kunskapen om effekterna av dem blir allmänt kända, och att marknaden har kapitaliserat effekterna, kan vara lång på grund av de allmänna tröghetslagarna i samhället. Därför går det inte att säga säkert när dessa parametrar prisats in fullt ut av marknaden. Dessutom tillkommer hela tiden nya parametrar. Därmed sagt att det svårligen går att bedöma om de förändringar i omvärlden som tagits upp i detta arbete har prisats in fullt ut eller tillmätts för stor vikt för snabbt.

6.3 Köparen

Vid ett försök att skapa en bild av den typiske skogsfastighetsköparen så framträder det en tämligen enig uppfattning om hur denne kan karaktäriseras. Det är oftast en man, som har ett stort skogligt intresse och som har någon form av tidigare skoglig anknytning, antingen genom ett eget skogsinnehav sedan tidigare eller också via någon släkting eller anhörig. Vad det gäller åldern på den typiske köparen av skogsfastigheter så är även detta en parameter där oenigheten verkar vara låg.

Janssons (2003) undersökning säger att medelåldern på skogsfastighetsköpare i Småland 2000-2001 var 50 år. Dessa 50 år stämmer bra med de observationer, som LRF-Konsults mäklare i Kalmar län gjort, om att det främst rör sig om personer i medelåldern och däröver. Om man sedan lägger till de fakta, som Eriksson (2008) kommer fram till, att medelåldern för när en person blir skogsägare är 44-45 år och att de som är mest benägna att köpa till mer skog är de som varit skogsägare i fem till tio år så framstår bilden som än enhetligare. Eriksson (2008) drar även slutsatsen, att de som köpt sin skogsfastighet, framförallt utanför släkten, var mest benägna att köpa till mer skog inom den närmaste femårsperioden. Författaren anser det logiskt, då det första förvärvet var ett aktivt val som förmodligen grundar sig på ett gediget intresse för skogsbruk. Paulsson (2002) refererar i sitt arbete till en tidigare studie, som visar att skogsägare generellt är riskaversiva, något som gör att de gärna investerar i skog igen då det är en investering som de känner till. Paulsson drar även slutsatsen, att kompletteringsköparna värderar de ickemonetära värdena lägre än nyköparna.

6.4 Säljaren

I författarens enkätundersökning framkom det att respondenterna var mellan 32 och 79 år vid försäljningstillfället, med en medelålder på 59 år. Innehavstidens medellängd hamnade i samma studie på ca 20 år. Detta resultat, ligger tämligen nära det resultat som Eriksson (2008) redovisar för landet som helhet, där förvärvsåldern ligger på 44 till 45 år och försäljningsåldern varierar mellan 61 och 66 år under den undersökta perioden.

Enligt Eriksson (2008) är kvinnor oftare förekommande som säljare än män, något som författaren inte kunde hitta något stöd för i den nyligen genomförda enkätundersökningen. Samma tendens anser Eriksson finns gällande utbor mot närbor/åbor och för samägda fastigheter i förhållande till ensamägda fastigheter. Han framför dock att det inte går att säga vilken av dessa parametrar det är som varit mest betydelsefull, då det är vanligare för kvinnor att ha förvärvat sin skogsfastighet på ett passivt sätt såsom arv eller gåva samtidigt som dessa individer ofta har bytt bostadsort, kanske till följd av urbaniseringen, och att de oftare är del av samäganden. Det passiva förvärvssättet och samägandet skulle kunna ha ett samband, om man betänker slutsatsen som Jansson (2003) drar om att den typiske skogsköparen i Småland är en man som investerar ensam. Samma reflektion gör LRF-Konsults mäklare i Kalmar län; de som köper är oftast män i medelåldern och däröver. Investeringen är oftast ensam eller görs möjligen investeringen tillsammans med maka/make eller i samma ägarkonstellation som tidigare befintligt samägt skogsinnehav. Detta ser författaren som ett bevis för att den som tar ett aktivt förvärvsbeslut (läs köp) ogärna skapar ett samägende/samarbete, som denne inte är säker på ska fungera. Även om författaren inte kunde styrka att samäganden var överrepresenterade som säljare i enkätundersökningen, så anser författaren att det faller sig logiskt att risken för osämja ökar ju fler personers livssituation det är som ska koordineras med fastighetsägandet.

Av de personer som författaren har intervjuat skulle det kunna gå att skapa en generell beskrivning av säljarna av skogsfastigheter i Kalmar län under den undersökta perioden, stora variationer finns dock. Beskrivningen skulle se ut så här:

- Säljaren är vanligtvis en man.
- Säljaren är 59 år gammal vid försäljningstillfället.
- Säljaren har ägt sin skogsfastighet i 20 år innan den avyttras.
- Säljaren bor i ett hushåll med tämligen låg inkomst.
- Säljaren är oftast att klassa som närbo/åbo.
- De flesta av säljarna var medlemmar i skogsägarförening.

- Det var vanligt att säljaren var delvis självverksam i skogsbruket.
- Personen har sålt hela fastigheten och varken säljaren eller någon i dess närmaste familj äger skog idag.

Författaren fann även indikationer på att äldre skogsägare var mer benägna att tidigarelägga försäljningsbeslutet, beroende på stormarna, än yngre skogsägare. Denna äldre grupp skogsägare hade också i större utsträckning, än den yngre gruppen skogsägare, beslut eller planer på att sälja sin skogsfastighet redan innan stormen Gudrun. Författaren tolkar detta som att de äldre skogsägarna hade lättare att ta beslutet om försäljning av skogsfastigheten, än de yngre, då de äldre skogsägarna redan hade förberett sig mentalt på att sälja fastigheten, innan stormarna.

Författarens enkätundersökning gav även stöd för att samägandens försäljningsbeslut, i högre grad än för skogsfastigheter som var ensamägda, hade påverkats tidsmässigt av stormarna. Det vanligaste bland respondenterna, som var del av samäganden, var att försäljningsbeslutet hade tidigarelagts.

Även utborna visade större benägenhet att tidigarelägga sina fastighetsförsäljningar, jämfört med närborna/åborna som inte verkade lika berörda av stormarna i detta fall (inte lika stark trend mot tidigareläggning av försäljningen för närborna/åborna som för utborna).

Författaren misstänker att det, i ovanstående, kan finnas en viss koppling till Erikssons (2008) teorier om att samäganden och utbor skulle vara överrepresenterade som säljare av skogsfastigheter. Om det finns ett samägande som inte fungerar friktionsfritt så är det kanske lätt att ta steget och avveckla fastighetsinnehavet när det dessutom kommer skogliga motgångar. Författaren anser också att ett boende på annan ort skapar mindre känslomässiga band till skogsfastigheten, något som torde göra det lättare att sälja den när det kommer motgångar i skogsägandet.

6.5 Motiv för köp av skogsfastigheter

Det finns en samstämmighet mellan Janssons (2003) och Erikssons (2008) tidigare studier av området och LRF-Konsults mäklares erfarenheter från Kalmar län. Dessa anser i stora drag att det är ett skogligt intresse från köparens sida som gör att denne väljer att investera i skog. Detta kombineras ofta med att vederbörande redan har ett skogsinnehav på orten och önskar att utöka detta. Även i de fall köparen inte är skogsägare sedan tidigare, så har denne ofta någon form av tidigare skoglig anknytning genom ett intresse för aktiviteter i skog och natur såsom jakt och/eller fiske. Janssons (2003) studie visar också att en stor del av de tillfrågade anser att skogsfastigheter är en bra kapitalplacering. Detta stöds av Eriksson, som hävdar att andelen köpare, som ser de ekonomiska målen som det viktigaste argumentet för ägande av skogsfastigheter, tenderar att öka över tid. Till dessa räknar Eriksson bl.a. personer som tjänat pengar på andra verksamheter och som sedan ser skogsfastigheter som en trygg investering i fasta tillgångar, samt även utländska köpare som visat ökat intresse för svenska jord- och skogsbruksfastigheter, troligen av spekulativa skäl. De personer som Lönnstedt & Rosenqvist (2002) hävdar har gynnats av skattereformen stämmer bra in på denna kategori enligt författaren då de ofta har kapital från annat håll och kan dra nytta av skogsfastighetsinnehavet ekonomiskt utan att vara beroende av skogsbrukets kassaflöde.

Erikssons (2008) teorier, om köparkategorin som tjänat pengar på andra verksamheter och som visar tecken på att betrakta skogen som en ren kapitalinvestering med spekulativt syfte, kan även jämföras med den bild som Arvidsson (2009) målar upp i sin studie om nyköpare av

skogsfastigheter i Uppsala och Örebro län. Resultatet i Arvidssons undersökning säger att värdesäkring av kapital verkar vara ett starkt motiv till köp, då skog anses som en säker investering. Huruvida köparnas val av objekt att bjuda på är optimala när det gäller just detta motiv till köpet av skogsfastighet är däremot en mer tveksamt. Vad författaren frågar sig är, om den fasta egendomens roll som värdesäkring inte kan vara överskattad i dagsläget, då Riksbanken har fått direktiv om att hålla inflationen på en jämn och låg nivå (när inflationen blir för hög eller för låg reglerar Riksbanken reporäntan för att balansera ekonomin). Det är dock under förutsättning att författarens tolkning att värdesäkring av kapitalet innebär ett slags inflationsskydd och inte bara en riskspridning i en investeringsportfölj. Som riskspridning kan skogsfastigheter ha en plats i en investeringsportfölj.

Jämförs prisförändringarna på skogsfastighetsmarknaden med volatiliteten på OMX Stockholmsbörsen under den studerade perioden så inser författaren förvisso att fast egendom kan ha en attraktionskraft som balans till denna högljvida tillgångsmassa som värdepapper utgör. Just fast egendoms lågljvida egenskaper, anser författaren, torde vara en av anledningarna till att dessa har en lägre volatilitet än t.ex. aktier. Fastigheter är inte ett lika homogent tillgångsslag som många värdepapper och har en betydligt långsammare omsättningshastighet. Fastigheter går inte heller att sälja med en enkel knapptryckning på datorn. Samtidigt känner troligtvis många fastighetsägare starkare band till en fastighet än till ett elektroniskt värdebevis som talar om att de äger någon miljondel av ett multinationellt ansiktslöst aktiebolag. För en kompletteringsköpare skulle dock skogen kunna ses som en säker investering så till vida att denne lätt kan skatta riskerna med verksamheten, något som kan vara svårare om en investering görs i en verksamhet som investeraren inte har stor kunskap om.

Som det redan framgått finns det en uppsjö motiv, både monetära och ickemonetära, till att folk köper skogsmark. Författaren misstänker att det finns nästan lika många kombinationer av motiv till investeringar i skogsfastigheter som det finns skogsköpare, i vart fall om dessa köpare ska tvingas rangordna och värdera varje parameter individuellt.

6.6 Prissättning på fastigheter - att prissätta risker och möjligheter rent generellt.

Är det egentligen konstigt att det inte går att räkna hem ett köp av en skogsfastighet endast med hjälp av skogsinkomsterna från fastigheten? Kärnan i denna frågeställning verkar vara ordet RISK. Paulsson (2002) hänvisar i sitt arbete till Svensson (1997) som kommit fram till att skogsägare generellt sett är riskaversiva av sig. Enligt denna undersökning kan skogsägarna tänka sig att acceptera en lägre avkastning på en skoglig investering än en investering i någon annan verksamhet, som de inte har lika stor kunskap om. Som författaren tolkar detta, är det inte så att skogsägaren betraktar själva skogsbruket som ett riskfritt företagande, det innehåller risker för både biotiska och abiotiska skador på själva skogen och dessutom marknadsrisker som allt annat företagande, utan snarare om möjligheten att själv kunna bedöma storleken på de risker skogsägaren tar med sin investering.

Därtill framför Paulsson bevis på att mark har varit mer eller mindre övervärderat, i förhållande till sitt avkastningsvärde, minst sedan 1770-talet, något som skulle kunna förklara uttrycket "Den som kan räkna får aldrig köpa några gårdar" som författaren fått höra redan i unga år. Ändå verkar det vara väldigt få skogsägare, ens av de som väljer att sälja sitt skogsinnehav, som motiverar försäljningen med dålig lönsamhet i skogsbruket. Det var ingen av de intervjuade i författarens enkätundersökning som angav dålig/försämrad lönsamhet i

skogsbruket som ett avgörande skäl till försäljningen och endast 9 % som ansåg att det hade haft påtaglig eller stor inverkan på beslutet.

Om resonemanget om skogsfastigheter som låglikvida och lågvolatila tillgångar kan sägas bidra till att marknaden för dessa är mer harmonisk än för andra tillgångsslag, så torde det faktum att den upplevda risken för att inte få tillbaka sitt investerade kapital, vara så liten att detta förklarar den lägre riskpremien för denna typ av investering. Denna upplevda säkerhet är dock endast i grund och botten ett starkt förtroende för fastighetsmarknaden.

I Arvidssons (2009) undersökning framstår förstagångsköparen som en kapitalstark men tämligen okunnig person vad det gäller skogsbruk. De intervjuade har överlag betalat betydande överpriser för sina fastigheter, jämfört med prisstatistiken för området, vilket kan tolkas som ett stöd för Erikssons (2008) utläggning om att kapitalstarkaste köparna oftast inte hittas bland de lokala spekulanterna, samtidigt som den faktiska merparten av förvärven var kompletteringsförvärv gjorda av personer bosatta i närområdet. Det som dock väckte störst intresse hos författaren var att köparnas, vid första anblicken irrationella, agerande stämmer in på vad Jonsson (2008) kommer fram till gällande prissättningen hos de köpare han intervjuar, nämligen att det som troligen är det mest avgörande för vad spekulanten till sist bjuder för fastigheten är starkt beroende av vad denne anser sig kunna bjuda utan att riskera sin privatekonomi (även om medelpriset på andra affärer i området, tillsammans med skogstillståndet och vägnätet på den utannonserade fastigheten också togs med i kalkylerna). Detta återkopplar återigen till Paulssons arbete där han propagerar för att avkastningsvärdet inte kan fastställas objektivt utan påverkas av brukaren (läs spekulanten) och dennes situation, t.ex. så kan en brukare med gott kassaflöde från annan verksamhet eller stort eget kapital att lägga in i fastighetsaffären förmodligen räkna med ett bättre pris på kommande avverkningar eftersom denne då inte behöver avverka löpande för att betala räntor och underhållskostnader utan kan invänta bättre virkespriser. Enligt Lönnstedt & Rosenqvist (2002) så är dessutom de ekonomiskt starkaste skogsköparna tenderar att vara de som kan dra störst skattemässiga fördelar av ett skogsfastighetsförvärv.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang om risk finner författaren att det inte är förvånande att medelvärde på skogspriset per överlåtelse har legat tämligen konstant mellan åren, med undantag för 2008, trots att både medelvärde för skogsmarksarealen och antalet kubikmeter per överlåtelse har minskat år från år. Det skulle alltså bero på att den genomsnittliga spekulanten anser att denne kan betala denna summa för medelfastigheten utan att riskera sin egen privata ekonomi. Även för år 2008 kan detta resonemang anses tillämpligt enligt författaren, då en nedgången i ekonomin kan ha bidragit till att skogsspekulanterna blev försiktigare i budgivningarna om deras oro för den egna ekonomin tilltog.

6.7 Prispåverkan i Kalmar län 2005-2009

Om intresset kvarhålls vid de mer eller mindre mätbara ekonomiska realiteterna som kan tänkas ligga till grund för värderingen av skogsfastigheter i det undersökta området, trots att ickemonetära nyttors värdeutveckling säkerligen också spelat in, så skulle författaren ha räknat med att skogsfastighetspriserna skulle ha fallit, åtminstone under periodens början, då virkespriserna sjönk kraftigt samtidigt som avverkningskostnaderna steg i snabb takt. Detta scenario inträffade dock inte. Troligen bidrog både de statliga subventionerna i stormens spår och de utbetalade försäkringsersättningarna till att motverka risken för en prissänkning på skogsfastigheter i området. Därtill ökade antalet avvertrade kubikmetrar kraftigt i det stormdrabbade området, vilket i sin tur kan ha gynnat likviditeten på fastighetsmarknaden. Viss negativ prispåverkan tror författaren att bl.a. virkeslagren efter stormarna har haft på

skogsfastighetsmarknaden i länet, då medelpriset per kubikmeter skog har varit lägre för överlåtelseerna i Kalmar län jämfört med region 1 (innefattande större delen av Götaland) i LRF:s prisstatistik fram till år 2009. Att virkeslagren har haft denna inverkan på fastighetsmarknaden under perioden bygger författaren på att dessa lager har förskjutit balansen mellan tillgång och efterfrågan på rundvirkesmarknaden, något som rimligtvis spelar in på fastighetspriserna då man får reda på av Dunge (2010) på LRF-Konsult att finansieringen av fastighetsförvärv i Kalmar län under den studerade perioden oftast löstes via virkeslikvider från avverkning och pengar avsatta till ersättningsfonder för naturreservat.

Detta i kombination med Lönnstedt & Rosenqvists (2002) påstående om att ”grannar” gynnas skattemässigt genom möjlighet till skogsavdrag, vid avverkning på sedan tidigare ägda skogsfastigheter i närområdet, skulle delvis kunna förklara varför kompletteringsförvärven dominerar fastighetsmarknaden då dessa gynnas likviditetsmässigt via en räntefri skattekredit under innehavstiden, något som ökar deras betalningsförmåga för fastigheter och därmed verkar prisdrivande. Denna räntefria skattekredit skulle annars behöva lånas av en bank, vilket är något som försämrar affärens lönsamhet. Om förvärvsfinansiering rent allmänt i landet utgörs av en stor del avverkningar, som hanteras på liknande sätt skattemässigt så förstår författaren att tidigare personer som avhandlat fastighetsmarknaden har haft svårt att avgöra räntans betydelse för betalningsförmågan. Något som talar emot stormarnas och virkeslagrens bromsande effekt på skogsfastighetspriserna i Kalmar län är informationen från Dunge (2010) på LRF-Konsult om att Kalmar län historiskt sett legat tämligen lågt i pris på skogsfastigheter jämfört med t.ex. de andra smålandslänen.

För att kunna analysera fastighetsmarknaden med hjälp av virkesmarknaden blir det nödvändigt att lyfta på blicken till ett perspektiv utanför både Kalmar län och Sverige. I början av den undersökta perioden var det bra fart på den globala konjunkturen (BNP-diagram), vilket underlättade möjligheterna att få avsättning för virket. Tänk om Gudrun hade varit en höststorm år 2008, eller inträffat tidigt 2009, mitt under rådande finanskris, då hade det med största sannolikhet varit ännu sämre betalt för timmer och massaved, då efterfrågeläget hade varit sämre vid samma utbud.

Mitt i allt elände med extraarbete med stormupparbetningar, plantering och jakt på barkborreträd har det ändå funnits indikationer om förbättrad lönsamhet på sikt för skogsbruket i regionen. Ryssland införde exporttullar för rundvirke och har dessutom periodvis hotat att höja dessa kraftigt. Det är något som oroar skogsindustrier runt Östersjön, som förlitat sig på virke från Ryssland och höjda exporttullar kan komma att ändra riktning på virkesflödena i norra Europa. På hemmaplan konstateras det att sågverken i stormområdet har ökat sin produktion med 28 % mellan 2004 och 2008 och t.ex. både Holmen och Södra planerar nya storsågverk i Sydsverige, som kan komma att skapa ett långsiktigt virkesunderskott på ca 4,5 miljoner m³fub per år. Därtill växer efterfrågan på biomassa från skogen för att ersätta fossila bränslen, något som, enligt författaren, inte heller lär minska konkurrensen om virkesråvaran. Beaktas dessutom det faktum att nordamerikansk skogsindustri kan få problem med råvaruförsörjningen till följd av massiva angrepp av tallbarkborren i västra Kanada, något som förstört flera miljoner hektar contortaskog där, så kan det finnas anledning till optimism bland skogsköparna i Kalmar län. Detta är spekulativa aspekter, som författaren misstänker har vägts in i fastighetspriserna och som kan förklara en del av skillnaden mellan marknadsvärdet på fastighetsmarknaden och vad fastigheten förräntar idag.

Klasson (2005) påpekar dessutom, att det inte går att dra några generella slutsatser om stormdrabbade skogsägare, då många faktorer spelar in förutom hur stormen drabbade just den enskildes fastighet. De många olika inverkanse parametrarna, såsom skogsägarens lånesituation och skogsinkomsternas betydelse kan troligen ge helt olika beslutsgrund för skogsägare vars fastigheter gränsar mot varandra.

6.8 Investeringsalternativ – skog i Kalmar län eller aktier på OMX Stockholmsbörsen

Här jämförs medelpriset per m³sk och år för överlåtelseerna i Kalmar län under den undersökta perioden med utvecklingen på de 30 mest omsatta aktierna på OMX Stockholmsbörsen. Att aktier valdes som jämförelseobjekt berodde på att det också är en investering som medför en risk för investeraren, till skillnad från t.ex. kapital insatt på ett bankkonto där investeraren i de flesta fall är garanterad att få tillbaka sitt investerade kapital. För aktierna är det sista handelsnoteringen för året som gäller som jämförelsetal. Ser man till de enskilda åren så har aktier varit lönsammare än skog i Kalmar under 2006 och 2009 medan det omvända har gällt för 2007 och 2008.

Görs jämförelsen endast gällande samma kapitalmängd investerad i skog alternativt i de 30 mest omsatta aktierna på OMX under hela tidsperioden, så har den som investerade i aktier sista handelsdagen 2005, vid 2009 års utgång tjänat 0,39 % på det investerade kapitalet, medan den som köpte skog i Kalmar län till snittpriset för 2005 och sålde för 2009 års snittpris har tjänat 49,38 % på investerat kapital.

Likväl som de enskilda fastigheterna varierar i pris per m³sk så har även de olika underliggande aktierna till OMX Stockholm 30 Index haft olika startvärde och utveckling.

Jämförelsen mellan investeringsalternativen blir inte helt rättvis, då hänsyn till avverkningsnetton och aktieutdelningar under perioden inte räknats med, vilket är något som kan förändra bilden. För fastighetsalternativet kan det dessutom vara stor skillnad för resultatet av investeringen om ägaren drabbats av stormar och barkborrar under perioden, något som kan ha sänkt virkesförrådet och därmed värdetillväxten samtidigt som nettot från denna typ av avverkningar riskerar att bli lågt.

Vad skulle då författaren ha förespråkat av alternativen ovan, med facit i hand. För det första bör nog förvärvaren ha ett intresse av skogsbruk för att det ska vara en lyckad idé att överväga skogsfastighetsalternativet. Därtill bör motivet till att det görs en investering vara klarlagt. Ska ett kapital byggas upp för att användas till ett specifikt ändamål, så kan aktier vara ett föredra då dessa är lättare att realisera (vilket kan bidra till de stora svängningarna på börsen). Om det däremot från investerarens sida upplevs som något positivt att bara få möjlighet att vara ägare till en skogsfastighet så bör detta alternativ övervägas. För den som lockas av börsen behöver det inte vara en nackdel att svängningarna är stora då den som har kunskap och intresse kan tjäna pengar här genom att försöka köpa när börsen har sjunkit och sedan sälja av när den gått upp igen, för att sedan upprepa processen. Detta är dock ett alternativ, som torde vara minst lika tidskrävande som ett skogsfastighetsäggande med ”normal” grad av självverksamhet.

6.9 Motiv till försäljning av skogsfastigheter

Erikssons (2008) påståenden om att överlåtelseerna av skogsfastigheter är starkt traditionsbundna och att skogsägarna, i större utsträckning än ägare till andra verksamheter, vill att nästa generation ska ta över ägandet/brukandet är något som verkar stämma överens med LRF-Konsults mäklares åsikter. Båda verkar även anse att detta är på väg att förändras.

Arvidsson (2009) hävdade att skogsägarens familjesituation samt dennes ålder, som gör att denne inte orkar sköta skogen längre, är de vanligaste orsakerna till försäljningen. Detta stämmer bra in på det Eriksson säger om att en extern försäljning ofta är en sista utväg om det inte går att komma överens om fastighetens eventuella framtid i familjen. Här anser författaren att det finns fog för att misstänka ett samband mellan de vanligaste försäljningsorsakerna bland de äldre och de yngre av intervjupersonerna i enkätstudien. Det finns en möjlighet att det förhåller sig så att många av de äldre skogsägarna har valt att sälja för att de har insett att ingen av de yngre vill eller kan ta över och att fall där den tidigare generationen inte planerat för fastighetens framtid lett till att den eller de som tagit över fastigheten saknat intresset för denna eller att det skapats ohållbara samäganden för att ingen ensam klarat av att lösa ut övriga delägare.

6.9.1 Samägande som inte fungerade

Att redogöra för hur stor andel av det totala antalet respondenter som angett att denna parameter hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, eller att det var ett avgörande skäl här till, anser författaren vara vilseledande då det endast är ca 45 % av respondenterna som var del av något samägande. Om endast svaren från den berörda delen av respondenterna beaktas så framkommer det att 17 % av de som var del av ett samägande ansåg att problemen med detta hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet och att 10 % ansåg att det var ett avgörande skäl till försäljningen. Det var många respondenter som angav denna parameter som ett avgörande skäl till försäljningen, i förhållande till antalet som ansåg att den hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet. Författaren tolkar det som att om det väl uppkommer osämja mellan delägarna i ett samägande så är det sannolikt att det kommer att orsaka en försäljning, även om andra faktorer också bidrar.

6.9.2 Generationsskiftesproblem

Detta är en mycket tung parameter bland respondenterna som helhet men särskilt stor andel (48 %) av den äldre halvan av respondenterna har angett att denna parameter har haft påtaglig eller stor inverkan på deras försäljningsbeslut och 18 % av dessa klassade detta som ett avgörande skäl till försäljningen. I denna undersökning fanns även en klar skillnad på hur parametern klassades om respondenterna delades in i ensam ägare till fastigheten eller samägande. Tvärt emot vad författaren hade trott var ej gruppen respondenter, som var del av ett samägande, överrepresenterade bland dem som angav generationsskiftesproblem som påtaglig eller stor inverkan, eller som ett avgörande skäl, till försäljningen.

6.9.3 Familjeskäl

Vad det gäller denna parameter var det endast dålig/försämrad lönsamhet som fick lägre andel respondenter att anse att det hade haft en påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet. Det faktum att hälften av dem, som angivit att denna parameter har haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, också anser att det har varit ett avgörande skäl till försäljningen anser författaren inte vara förvånande då denna faktor innefattar allvarliga händelser som sjukdom och dödsfall inom familjen, något som torde ha påverkat respondentens livssituation kraftigt.

6.9.4 Hälsoskäl

Andelen av respondenterna som angett att denna parameter har haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet var tämligen hög, något som förklaras av att även respondenternas ålderskrämpor fördes hit. Det som däremot var oväntat var att det endast var respondenter ur den yngre halvan som angett detta som ett avgörande skäl (12 %). En förklaring här till kan vara att det i dessa fall rörde sig om förlopp med snabbt och/eller kraftigt försämrad hälsa till skillnad från åldersrelaterade åkommor, som ofta smyger sig på, samtidigt som en äldre person troligen är inställda på att hälsan försämrats.

6.9.5 Fastighetspriset

Fastighetspriset är den parameter som har haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet för störst andel av respondenterna. Den har dock inte varit det avgörande motivet för själva försäljningsbeslutet för särskilt många av respondenterna. Viss variation av parameterns vikt har observerats mellan åren, men inga tydliga samband med utvecklingen på fastighetspriserna har kunnat fastställas. Det framkom även, att denna parameter spelade störst roll för de skogsmarksarealmässigt större av fastighetsöverlåtelseerna (50 % ansåg att det haft påtaglig eller stor inverkan), något som författaren uppfattar som logiskt. Skillnaden gentemot de skogsmarksarealmässigt mindre fastighetsöverlåtelseerna (40 % ansåg att det haft påtaglig eller stor inverkan) var mindre än vad författaren räknat med.

6.9.6 Dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket

Detta är den enda undersökta parameter, som ingen respondent har ansett vara ett avgörande skäl till försäljningsbeslutet. Andelen respondenter, som ansåg dålig/försämrad lönsamhet i skogsbruket ha haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet uppgick till endast 9 %, den lägsta andelen av de studerade parametrarna. Av dessa 9 % var samtliga säljare till skogsfastigheter mindre än de 82 ha skogsmark som blev den beräknade aritmetiska medelarealen utifrån respondenternas svar på fråga 15. Det är något författaren inte kunnat finna någon logisk förklaring till, då större fastigheter torde innebära att skogsägarens kassaflöde till större del härrör från fastigheten och en lönsamhetsförsämring därför borde bli mer kännbar för denne. Andelen respondenter, som var missnöjda med lönsamheten, ökade mellan åren under den studerade perioden. Vad detta beror på är dock inte lätt att avgöra, då uppgifter om dessa respondenters finanser inte varit tillgängliga, och det ej heller går att utröna hur en skogsägare definierar lönsamhet. Är det driftsnettot som klumpsumma, nettot per avverkad kubikmeter, kassaflöde i förhållande till eventuell skuldsättning eller marknadsvärdet på fastigheten? Denna andel av respondenterna utgjorde dock ingen stor del totalt sett.

6.9.7 Konsekvens av stormarna/ökad arbetsbörda mm

Andelen av respondenterna, som angett att denna parameter har haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, var 29 %, och 5 % ansåg att den var ett avgörande skäl till försäljningen. Författaren har funnit det intressant att denna parameter har placerat sig ungefär i mitten när samtliga fördefinierade motiv har rangordnats (se Tabell 3 och Tabell 4). Det tolkar författaren som att respondenterna inte förblivit oberörda av konsekvenserna men att det trots allt har funnits andra orsaker som vägt tyngre vid fattande av försäljningsbesluten.

Under den studerade perioden har andelen respondenter som ansett att detta var ett avgörande skäl till försäljningsbeslutet, sjunkit mellan åren. Några andra tydliga trender eller samband är svåra urskilja över tiden.

6.9.8 Bristande tid och/eller intresse för fastigheten

Denna parameter har näst högst andel respondenter klassat som att den hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet (41 %) och 11 % ansåg att den var ett avgörande skäl till försäljningen. Bland respondenterna som var under 60 år vid försäljningstillfället var det hela 44 % som ansåg att det hade påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet och 18 % av denna grupp angav att detta var ett avgörande skäl till försäljningen. Detta är alltså den helt klart vanligaste orsaken till att yngre skogsägare i Kalmar län har sålt sin skogsfastighet under den studerade perioden. Om detta sedan kan tillskrivas att tidigare generation skogsägare kan ha hållit barnen utanför verksamheten för länge för att kunna väcka deras intresse i tid (i de fall respondenten fått eller ärvt fastigheten) eller om det beror på något annat är inte lätt att avgöra.

6.9.9 Alternativ användning av kapitalet

I likhet med fastighetspriserna är detta en parameter, som en stor andel av respondenterna anser har haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, men att det inte har varit något avgörande skäl i större utsträckning. Författaren anser det logiskt så till vida att det i många fall rör sig om stora summor pengar som frigörs, och om respondenten inte har haft något intresse av skogsfastigheten eller anknytning till den så är ju frågan vilken glädje denne har haft av kapitalet då det varit bundet i fastigheten, bortsett ifrån eventuell årlig avkastning.

6.9.10 Rankning av motiv till försäljning av skogsfastighet

Vid jämförelse av Tabell 3 och Tabell 4 nedan, är det långt ifrån säkert att en parameter, som ansetts ha haft påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, också har ansetts vara ett avgörande motiv för detsamma. Detta tyder på att det ofta är frågan om flera inverkanse parametrar som ligger till grund för ett försäljningsbeslut. Vad som kan diskuteras är om respondenten har ansett att det avgörande skälet var något som denne kanske varit medveten om länge, ett allvarligt skäl som tidigare har ansetts hanterbart av respondenten, och som sedan blivit ohanterbart i kombination med någon annan anledning vilket utlöst försäljningen. Alternativet är att respondenten kan ha klassat den utlösande faktorn som ett avgörande skäl till försäljningen även om det funnits andra bakomliggande anledningar, sedan tidigare, till att sälja men som ej varit skäl nog för att fatta själva beslutet och sälja.

Tabell 3. Rangordning av skäl med påtaglig eller stor inverkan på försäljningsbeslutet, fallande ordning

Anledning	Påtaglig eller stor inverkan	Avgörande skäl
Bra fastighetspriser	43%	3%
Bristande tid/intresse	41%	11%
Generationsskiftesproblem	38%	11%
Alt. användning av kapital	34%	4%
Konsekvens av stormarna	29%	5%
Hälsoskäl	23%	5%
Samägande	10%	5%
Familjeskäl	10%	5%
Dålig/försämrad lönsamhet	9%	0%
Annat		15%

Tabell 4. Rangordning av avgörande skäl till försäljningsbeslutet, fallande ordning

Anledning	Påtaglig eller stor inverkan	Avgörande skäl
Annat		15%
Generationsskiftesproblem	38%	11%
Bristande tid/intresse	41%	11%
Samägande	10%	5%
Familjeskäl	10%	5%
Hälsoskäl	23%	5%
Konsekvens av stormarna	29%	5%
Alt. användning av kapital	34%	4%
Bra fastighetspriser	43%	3%
Dålig/försämrad lönsamhet	9%	0%

6.10 Metodkritik

6.10.1 Datamaterialets tillförlitlighet

Datamaterial om fastighetsöverlåtelseerna som författaren erhöll avsåg endast överlåtelser som skett i LRF Konsults regi. Det är därmed inte säkert att de trender som kan skönjas i detta material är överförbara på hela skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län under den studerade tidsperioden.

6.10.2 Valet av den geografiska avgränsningen

Valet av Kalmar län som geografisk avgränsning kan ha medfört att stormeffekterna inte slagit igenom lika hårt som det skulle kunna ha gjort om t.ex. Kronobergs län hade valts. Detta beroende på att Kalmar län inte drabbades lika hårt av stormen Gudrun, som var den första och mest ödeläggande av stormarna i Sydsverige under perioden.

6.10.3 Intervju och databearbetning

Under intervjuerna kan det ha förekommit misstolkningar/missförstånd från både intervjuarens och respondentens sida. Det förekom även tveksamheter gällande vissa speciella omständigheter, bl.a. gällande ensamstående/skilda personer med barn och även med änkor/änklingar då dessa inte hade egna svarsalternativ, något som korrigerats i redovisningen av uppgifterna i arbetet. I dessa fall kryssades svarsförslaget ej familj i med en kompletterande notering i marginalen på enkäten som sedan användes när sammanställningen skapades.

I de fall respondenten inte varit helt säker på vad den skulle svara så fann författaren det nödvändigt att försöka förklara för respondenten hur författaren tänkt vid konstruerandet av frågan och svarsalternativen, något som eventuellt medfört en risk för att styra respondenten omedvetet.

Även olika individers benägenhet att använda sig av svarsalternativens fyrgradiga skala på frågorna 20-28 varierade kraftigt varför författaren inte anser att tillförlitligheten av dessa svar egentligen är noggrannare än att alternativ 1 och 2 (ingen eller liten inverkan) samt 3 och 4 (påtaglig eller stor inverkan) kunde studeras som parvis i nämnd ordning.

Respondenternas olika benägenhet att använda skalans nyanser, samt "avgörande skäl" varierade kraftigt. Vissa respondenter använde inte alls "avgörande skäl" medan andra valde att bruka detta alternativ flera gånger. Det kan naturligtvis vara så att det för vissa personer fanns flera skäl som var avgörande medan det för andra inte fanns något skäl som var mer avgörande än något annat, men om det förhöll sig på detta viset kan vara svårt att avgöra.

Något som framkommit under undersökningens gång är att varje skogsfastighetsförsäljning var unik varför det alltid fanns individer vars svar inte passade in på de svarsalternativ som fanns i enkäten eller som skulle kunna stämma på flera alternativ.

En överhängande risk är den att det förekommit minnesfel hos respondenten. Det som verkade svårast för de flesta att komma ihåg var årtal för förvärvet och försäljningen samt arealer och nedblåsta volymer skog. Att vissa var osäkra på vilket år fastigheten kom i deras ägo var kanske inte så konstigt då det kunde röra sig om flera decennier sedan. Även försäljningsåret har varit svårt, för vissa, att ha full koll på då det kan förhålla sig så att köpekontraktet upprättas ett år medan tillträdet till fastigheten sker under nästkommande år. Vad det gäller varierande osäkerheten kring arealer och volymer så förutsätter författaren att det har haft att

göra med varierande intressenivå för det skogliga hos olika respondenter. Säkerheten kring dessa parametrar torde inte ha ökat i de fall respondenten har innehaft flera olika fastigheter.

Då endast en av säljarna vid försäljningar av samägda fastigheter har kommit till tals kan det ha funnits flera åsikter om orsakerna (det behöver inte vara den dominerande åsikten hos delägarna som framkommit i undersökningen). Det fanns även en klar risk för att respondenten i fråga inte varit representativ för gruppen gällande demografiska data, särskilt inte om det varit fråga om ett samägarande över generationsgränserna.

Respondenterna har varit väldigt olika väl pålästa. En del har i lugn och ro läst igenom enkäten och kryssat i den innan författaren ringde upp dem medan andra knappt tittat igenom den alls och inte brydde sig om att ha den framför sig när intervjun genomfördes. Detta torde påverka hur genomtänkta svaren blivit. Författarens misstanke var att det skilt sig rejält mellan hur genomtänkta svaren på enkäten är beroende på respondenten.

Tolkningsfel är också något som kan ha förekommit, d.v.s. att felaktiga slutsatser har dragits i analysen, gällande de resultat som har framkommit. Det kan även ha uppstått inmatningsfel av svaren vid intervjun, både då dessa noterades på författarens version av pappersenkäten, samt vid överförandet av data därifrån till det Excel-dokument som använts för skapandet av diagram och tabeller i det färdiga arbetet.

Även bortfallet kan vara en källa till att missvisande svar eller slutsatser kommit till. Orsaken till detta är att det inte går att klarlägga om de icke medverkande skogsfastighetssäljarnas svar hade fördelat sig på samma sätt som de nu svarande skogsfastighetssäljarnas svar.

6.11 Förslag på framtida forskning

Detta arbete har behandlat försäljningar av skogsfastigheter i Kalmar län under perioden 2005-2009, med avseende på stormarnas eventuella inverkan på skogsfastighetsmarknaden. Det har dessutom varit begränsat till fastigheter som förmedlats av LRF-Konsult. En studie med fler respondenter, som sträcker sig över hela det stormdrabbade området, och som även innefattar andra skogsfastigheter än de som förmedlats av LRF-Konsult, skulle ge ett tillförlitligare resultat både för stormarnas relativa inverkan på försäljningsbesluten, i förhållande till andra motiv, och för förändringarna mellan överlåtelseåren.

7 Avslutande kommentarer

7.1 Hur har stormen påverkat säljarna som grupp?

Av respondenterna uppgav 8 % att de hade bestämt att fastigheten skulle säljas redan innan Gudrun och 36 % menade, att de hade försäljningsplaner men att inget beslut var fattat. Resterande 55 % hade alltså inga planer på att sälja fastigheten innan stormen Gudrun. Det var alltså en stor del av respondenterna som redan hade börjat tänka i banorna kring fastighetsöverlåtelse. Framförallt var det den äldre halvan av respondenterna som redan hade fattat beslutet eller som hade planer på att avyttra fastigheten. Mellan 78 och 82 % av respondenterna, per överlåtelseår, svarar att de skulle ha sålt fastigheten även om stormarna inte hade inträffat. Dessa överlåtelser skulle troligen ha skett ändå, även om tidpunkten för överlåtelserna kan ha förändrats.

Vad det gäller hur respondenterna upplevde stormarnas tidsmässiga inverkan på försäljningen så tolkar författaren svaren som att stormen Gudrun senarelade en del försäljningar med något eller ett par år, baserat på att en del överlåtelser som skedde under 2006 och 2007 uppgavs ha försenats, medan Per snarare hade motsatt effekt, då flera av respondenterna, som avyttrade sin skog under 2007-2009, påstod att försäljningen tidigarelagts. Här är dock osäkerheten stor då antalet respondenter per överlåtelseår är lågt.

Finns det då indikationer på skillnader i beteende mellan olika grupper bland respondenterna, avseende hur stormarna inverkat tidsmässigt på försäljningen? Äldre skogsägare påverkades i större utsträckning än yngre. Till största delen tidigarelade de äldre respondenterna fastighetsöverlåtelserna. Skillnaden mellan hur stor andel av de samägda fastigheterna och de ensamägda som påverkades tidsmässigt av stormarna var stor. De samägda påverkades i större utsträckning av stormarna och vanligtvis tidigarelades försäljningen. Även en liten skillnad kunde urskiljas mellan åbor och utbor. De respondenter som var utbor var i större grad påverkade av stormarna tidsmässigt än åborna, och valde oftare att tidigarelägga försäljningen snarare än att senarelägga den. Trots att virkespriserna sjönk kraftigt i Gudruns spår så har dålig/försämrade lönsamhet inte påverkat försäljningsmotiven i någon större utsträckning.

7.2 Hur har stormarna påverkat prisbildningen på skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län?

Det är näst intill omöjligt att besvara frågan ovan objektivt. Det går inte att säga exakt hur läget på skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län hade sett ut om stormarna Gudrun och Per inte hade dragit fram där. Därtill kan flera ekonomiska och politiska händelser i omvärlden ha påverkat skogsfastighetsmarknaden mycket mer än själva stormarna.

8 Referenser

Tryckta källor:

- Arvidsson, N. (2009). *Argument för prissättningen av skogsfastigheter*. Examensarbete 2009. Jägmästareprogrammet, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Ejlertsson, G. (2005). *Enkäten I praktiken – En handbok i enkätmetodik*. 2:a upplagan. Lund, Studentlitteratur.
- Eriksson, L. (2008). *Åtgärdsbeslut i privatskogsbruket*. Rapport 11:2008. Sveriges Lantbruksuniversitet, Institutionen för skogens produkter.
- Holme, I. M., Solvang, B. K. (1997). *Forskningsmetodik - Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund, Studentlitteratur.
- Jansson, J. (2003). *Köpare av skogsfastigheter i Småland 2000-2001*. Examensarbete 2003. Jägmästareprogrammet, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Jonsson, A. (2008). *Motiv och avkastningsvärde vid köp av skogsfastigheter – en intervjuundersökning*. Examensarbete 2008. Jägmästareprogrammet, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Karlsson, S. (2006). *Skog och skatter 2006*. Jönköping, Skogsstyrelsens förlag.
- Kinney, T. C., Taylor, J. R., (1996). *Marketing research: an applied approach*. 5:e upplagan. McGraw-Hill.
- Kjellin, P. (2001). *Skogspolitiken idag - en beskrivning av den politik och övriga faktorer som påverkar skogen och skogsbruket*. Rapport 8B:2001. Jönköping, Skogsstyrelsens förlag.
- Klasson, A. (2005). *Tio skogsägarerfarenheter av stormen Gudrun*. Rapport 14:2005. Skogsstyrelsen. Jönköping, Skogsstyrelsens förlag.
- Lönnstedt, L. & Rosenqvist, H., (2002). *Skatternas inverkan på skogsfastigheternas prisutveckling – några hypoteser*. Rapport 6:2002. Sveriges Lantbruksuniversitet, Institutionen för skogens produkter och marknader.
- Paulsson, J. (2002). *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning*. Examensarbete 2002. Jägmästareprogrammet, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Skogsstyrelsen (2009). *Skogsstatistisk årsbok 2009*. Jönköping, Skogsstyrelsens förlag.

Elektroniska källor:

Epost:

Dunge, C-J. (carl-johan.dunge@konsult.lrf.se), 2010-04-29. SV: Exjobb
Epost till W Bengtsson (w05wibe1@stud.slu.se)

Dunge, C-J. (carl-johan.dunge@konsult.lrf.se), 2010-05-12. SV: exjobb, skogsfastighetsmarknaden efter Gudrun
Epost till W Bengtsson (w05wibe1@stud.slu.se)

8.2.2 Offentliga verk och myndigheters hemsidor:

Statistiska Centralbyrån (2009). Bruttonationalprodukten (BNP) [online]. Tillgänglig:
http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____75431.aspx [2010-04-19]

Statistiska Centralbyrån (2010). Inflationstakten enligt KPI [online]. Tillgänglig:
http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____284157.aspx [2010-05-05]

Riksbanken (2008). Målet för penningpolitiken [online]. Tillgänglig:
<http://www.riksbank.se/templates/SectionStart.aspx?id=8717> [2010-04-19]

Riksbanken (?). Detaljerad sökning på räntor och valutor [online]. Tillgänglig:
<http://www.riksbank.se/templates/stat.aspx?id=16745> [2010-04-19]

Skogsstyrelsen (?). Omräkningstal, Virkesbalansområde 1, m³f ub till m³f sk [online]. Tillgänglig:
<http://www.svo.se/epi-server4/templates/SNormalPage.aspx?id=15250> [2010-04-19]

Skogsstyrelsen (2010). 13-3 Tabell. Genomsnittspriser på sågtimmer av tall och gran, leveransvirke.xls [online]. Tillgänglig:
<http://www.svo.se/epi-server4/templates/SFileListing.aspx?id=15353> [2010-04-19]

Skogsstyrelsen (2010). 13-4 Tabell. Genomsnittspriser på massaved av barr och gran, leveransvirke.xls [online]. Tillgänglig:
<http://www.svo.se/episerver4/templates/SFileListing.aspx?id=15353> [2010-04-19]

Skogsstyrelsen (2009). 14-4 Tabell. Storskogsbrukets drivningskostnader.xls [online]. Tillgänglig:
<http://www.svo.se/episerver4/templates/SFileListing.aspx?id=15525> [2010-04-19]

Övriga hemsidor:

”Biobränsle” (?). Nationalencyklopedin. Tillgänglig:
<http://www.ne.se/lang/biobr%C3%A4nsle> [2010-04-19]

”Bruttonationalprodukt” (?). Nationalencyklopedin. Tillgänglig:
<http://www.ne.se/lang/bruttonationalprodukt> [2010-04-19]

Nordea. (2010). Nordeas boräntor 1999-2009. [online]. Tillgänglig:
<http://www.nordea.se/Privat/Boende/Köpa+bostad/Nordeas+boräntor+1999-2009/204584.html> [2010-04-19]

Nasdaq OMX. (2010). Historiska kurser, OMX Stockholm 30 Index. [online]. Tillgänglig:
http://www.nasdaqomxnordic.com/indexes/historical_prices/?Instrument=SE0000337842 [2010-04-19]

Esping, T. (2007). Chockhöjd timmertull ska stoppa rysk export. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=41218 [2010-05-05]

Andersson, T. (2008). Ryssland höjer virkestullarna. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=45884 [2010-05-05]

ATL.nu (2009). Höjning av ryska virkestullar dröjer. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=54758 [2010-05-05]

Esping, T (2010). Södra fyndar begagnad jättesåg. [online]. Tillgänglig:
<http://www.atl.nu/Article.jsp?article=59465> [2010-05-05]

Andersson, T. (2008). Kommande timmerbrist guldläge för skogsägarna. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=48816 [2010-05-05]

Rolfsson, H. (2010). Snart slut på timmer i jättelager. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=57522 [2010-05-05]

Esping, T. (2009). Industrin blir utan virke. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=51251 [2010-05-05]

Andersson, T. (2008). Ingen vill ha skadat Kanadaträ. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=45510 [2010-05-05]

Andersson, T. (2008). Mycket återväxtstöd kvar att söka efter Gudrun. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=50613 [2010-05-05]

Andersson, T. (2007). 2 maj absolut sista dag för stormpengar. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=40151 [2010-05-05]

Österman, P. (2005). Stormpengar pressar upp markpriserna. [online]. Tillgänglig:
www.atl.nu/Article.jsp?article=31439 [2010-05-05]

Södra (2006). Södra planerar för jätteutdelning. [online]. Tillgänglig:
<http://www.sodra.com/sv/Press/Nyhetsidan/Aldre-pessmeddelanden/2007/Sodra-planerar-for-jatteutdelning/> [2010-05-05]

Wikner, D. (2009-10-05). Landets första fabrik för talldiesel byggs i Piteå [online]. Tillgänglig:
<http://www.energinyheter.se/2009/10/landets-forsta-fabrik-for-talldiesel-byggs-i-pitea> [2010-04-19]

9 Bilagor

Bilaga 1. Brev till skogsfastighetssäljaren

Hej!

Mitt namn är Wilhelm Bengtsson och jag studerar till jägmästare, med inriktning mot skogsindustriell ekonomi, vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Uppsala. Jag skriver för närvarande mitt examensarbete om hur stormen Gudrun har påverkat marknaden för skogsfastigheter. Studien omfattar skogsfastighetsaffärer som skett mellan privatpersoner på den öppna marknaden i Kalmar län.

Jag skulle vara mycket tacksam om Ni som sålt er fastighet under åren 2006-2009 ville medverka genom att svara på den bifogade enkätens frågor. Ni behöver inte besvara frågorna direkt utan jag kommer att ringa upp er inom en snar framtid. Enkäten och intervjun tar cirka 15 minuter att genomföra. Jag vore tacksam om Ni ville titta igenom frågorna i förväg för att underlätta intervjun. Er identitet kommer inte att offentliggöras i arbetet.

Undersökningen är en så kallad kvantitativ undersökning som innebär att det finns flera förutbestämda svarsalternativ på varje fråga. Ni kan välja flera olika alternativ på en del frågor om Ni tycker att dessa passar in på Er och Er situation. Det finns också öppna svarsalternativ om Ni inte tycker att något av de fasta alternativen speglar Er situation.

Som tack för hjälpen så kommer jag skicka Er mitt färdiga examensarbete när det är klart om ni hjälper mig besvara frågorna!

Hör gärna av er om Ni har några frågor, se kontaktuppgifter nedan. Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Wilhelm Bengtsson
Jägmästarkurs 05/10
Tfn : 070-363 43 03
E-post: w05wibe1@stud.slu.se

Bilaga 2. Frågeenkät till skogsfastighetssäljare

Information om Er som sålde fastigheten

1. Födelseår: _____

2. Kön: ☐ Man ☐ Kvinna

3. Civilstånd: ☐ Ej familj ☐ Gift ☐ Sambo ☐ 1 barn ☐ 2 eller fler barn

4. Yrke: ☐ Tjänst ☐ Egen företagare AB ☐ Egen företagare EF ☐ Pensionär

5. Utbildning: ☐ Grundskola ☐ Gymnasienivå ☐ Universitet/Högskola
☐ Annat: _____

6. Intressen: ☐ Jakt ☐ Skog och natur ☐ Ekonomi ☐ Annat: _____

7. Hushållets ungefärliga inkomst före skatt:

☐ <300 000 kr/år ☐ 300 000-500 000 kr/år ☐ >500 000 kr/år

8. Bostadsort vid försäljningstillfället:

☐ På fastigheten ☐ Ej på fastigheten men inom samma kommun ☐ I en annan kommun men samma län

☐ I en annan kommun och annat län

9. Fastigheten ägdes i följande form:

☐ Av dig ensam ☐ Samägd ☐ av ett aktiebolag ☐ av ett dödsbo

10. Var Du självverksam i skogen under innehavstiden?

☐ Nej (lejde in alla skogliga tjänster)

☐ Ja, delvis (utförde en del skogsarbete själv)

☐ Ja, helt (skötte allt skogsarbete själv)

11. Var Du medlem i någon skogsägarförening under innehavstiden?

☐ Ja ☐ Nej

Information om den sålda fastigheten

12. Förvärvsår: _____

13. Försäljningsår: _____

14. Hur förvärvade Du/Ni fastigheten?

☐ Köp ☐ Gåva ☐ Arv ☐ Bodelning

15. Areal (ha), totalt: _____ **och produktiv skogsmark:** _____

16. Ungefärlig nedblåst volym (m³sk) i stormen Gudrun och Per: _____

17. Var fastigheten stormförsäkrad (fullt försäkrad): ☐ Ja ☐ Nej

18. Sålde hela fastigheten eller delar av? ☐ Hela ☐ Delar av

19. Äger Du eller din närmaste familj skog idag? ☐ Ja ☐ Nej

Motiven till försäljningen av fastigheten?

Här kan flera alternativ väljas men kryssa i till höger vid det alternativ som du bedömer som mest avgörande för beslutet av att sälja fastigheten.

20. Samägande som inte fungerade

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

21.

Generationsskiftesproblem (ingen ville eller kunde ta över)

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

22. Familjeskäl

som ledde till försäljning

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

23. Hälsooskäl

som ledde till försäljning

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

24. Höga priser

på fastighetsmarknaden

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

25.

Dålig/sämre lönsamhet i skogsbruket

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

26. Konsekvens

av stormarna Gudrun och Per - ökad arbetsbörda mm

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

27. Bristande

tid och/eller intresse för fastigheten

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

28. Ville

använda pengarna till andra investeringar eller till privata ändamål (hus, bil mm.)

Instämmer

ej

1

☐

2

☐

3

☐

Instämmer

4

☐

Avgörande skäl

☐

29. Annat,

nämligen:

☐ Avgörande skäl

30. Hade Ni funderat eller beslutat att fastigheten skulle säljas redan innan stormen Gudrun?

☐ Nej, det fanns inga planer på att sälja
beslutat

☐ Ja, funderat på att sälja men inget var

☐ Ja, beslutet att sälja var redan fattat

31. Om nej på föregående fråga: Hade Ni funderat eller beslutat att fastigheten skulle säljas innan stormen Per?

☐ Nej, det fanns inga planer på att sälja
beslutat

☐ Ja, funderat på att sälja men inget var

☐ Ja, beslutet att sälja var redan fattat

32. Fanns funderingar på att utveckla/expandera skogsinnehavet innan stormen Gudrun?

☐ Nej

☐ Ja, planer fanns på att köpa mer skogsmark

☐ Ja, andra planer på utveckling av fastigheten fanns, nämligen

33. Bidrog konsekvenser från stormarna till att något förändrades i Din/Er planering?

☐ Nej, vi skulle ha sålt fastigheten ändå

☐ Ja, från att tidigare inte ha tänkt sälja ändrade Jag/Vi oss och beslöt oss för att sälja den

- ☐ Ja, från att tidigare ha tänkt utveckla fastigheten ändrade Jag/Vi oss och beslöt oss för att sälja den
- ☐ Ja, tidigare funderingar på att sälja fastigheten övergick nu i ett konkret beslut att sälja den

34. Hade stormarna någon påverkan på försäljningen tidsmässigt?

- ☐ Ja, försäljningen/beslutet om försäljning tidigarelades
- ☐ Nej, Gudrun hade ingen inverkan på tidsaspekten
- ☐ Ja, Gudrun gjorde att försäljningen senarelades

Bilaga 3. Fråga 29 i enkätundersökningen – specificering av motiv till skogsfastighetsförsäljningen

Avgörande skäl, fråga 29 i enkätundersökningen

Andra parten i samägandet ville sälja
Andre delägaren blev sjuk och avled, dennes arvinge ville sälja
En av de andra delägarna beslöt att denne ville sälja
Hjärtproblem
Hyrde ut mangårdsbyggnaderna, jobbigt att vara hyresvärd när man bor 4 mil bort
Ville komma närmare barn och barnbarn
Låg för långt ifrån övriga fastigheter
Långvarig ovänskap med släkting som ägde andra delen
Mycket manuellt jobb på den sålda fastigheten
Stora plantavgångar, ville ej plantera om
Stort renoveringsbehov på fastigheten
Tröttnade

Ej avgörande skäl, fråga 29 i enkätundersökningen

Anhörigs sjukdom som ledde till ekonomiska problem
Ansåg det bättre att någon som var intresserad av skogen fick ta hand om den.
Arbetsbördan som hyresvärd (mangårdsbyggnaden)
Barnen har fått pengar, fastigheten låg väl långt ifrån barn och barnbarn
Ett dödsbo med 18 delägare där man inte kom överens var delägare
Generationsskifte, sonen tog över
Grannen hade huggt hårt, ansåg att den egna fastigheten blev mer utsatt
Hade tillräckligt med skog, läste om bra priser
Kombinationen lågt intresse och inga barn
Konsekvens av stormarna, ökad riskmedvetenhet
Kände sig trött och orkeslös, för mycket jobb
Omarrondering, har nyss köpt mer skog närmare hemskiftet
Samarbetsproblem/osämja med grannar
Stort underhållsbehov på fyra stora byggnader
Ville investera i djurhållningen
Ville satsa på sommarstugan
Åldern tog ut sin rätt
Ålder i kombination av fler fastigheter att sköta och rädsla för fler stormar och barkborreangrepp
Ökat avstånd till fastigheten p.g.a. flytt till Öland 2002

Publications from The Department of Forest Products, SLU, Uppsala

Rapporter/Reports

1. Ingemarson, F. 2007. De skogliga tjänstemännens syn på arbetet i Gudruns spår. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
2. Lönnstedt, L. 2007. *Financial analysis of the U.S. based forest industry*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
4. Stendahl, M. 2007. *Product development in the Swedish and Finnish wood industry*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
5. Nylund, J-E. & Ingemarson, F. 2007. *Forest tenure in Sweden – a historical perspective*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
6. Lönnstedt, L. 2008. *Forest industrial product companies – A comparison between Japan, Sweden and the U.S.* Department of Forest Products, SLU, Uppsala
7. Axelsson, R. 2008. Forest policy, continuous tree cover forest and uneven-aged forest management in Sweden's boreal forest. Licentiate thesis. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
8. Johansson, K-E.V. & Nylund, J-E. 2008. NGO Policy Change in Relation to Donor Discourse. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
9. Uetimane Junior, E. 2008. Anatomical and Drying Features of Lesser Known Wood Species from Mozambique. Licentiate thesis. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
10. Eriksson, L., Gullberg, T. & Woxblom, L. 2008. Skogsbruksmetoder för privatskogsbrukaren. *Forest treatment methods for the private forest owner*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
11. Eriksson, L. 2008. Åtgärdsbeslut i privatskogsbruket. *Treatment decisions in privately owned forestry*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
12. Lönnstedt, L. 2009. *The Republic of South Africa's Forests Sector*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
13. Blicharska, M. 2009. *Planning processes for transport and ecological infrastructures in Poland – actors' attitudes and conflict*. Licentiate thesis. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
14. Nylund, J-E. 2009. *Forestry legislation in Sweden*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala

Examensarbeten/Master Thesis

1. Stangebye, J. 2007. Inventering och klassificering av kvarlämnad virkesvolym vid slutavverkning. *Inventory and classification of non-cut volumes at final cut operations*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
2. Rosenquist, B. 2007. Bidragsanalys av dimensioner och postningar – En studie vid Vida Alvesta. *Financial analysis of economic contribution from dimensions and sawing patterns – A study at Vida Alvesta*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
3. Ericsson, M. 2007. En lyckad affärsrelation? – Två fallstudier. *A successful business relation? – Two case studies*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
4. Ståhl, G. 2007. Distribution och försäljning av kvalitetsfuru – En fallstudie. *Distribution and sales of high quality pine lumber – A case study*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
5. Ekholm, A. 2007. Aspekter på flyttkostnader, fastighetsbildning och fastighetstorlekar. *Aspects on fixed harvest costs and the size and dividing up of forest estates*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
6. Gustafsson, F. 2007. Postningsoptimering vid sönderdelning av fura vid Sätters Ångsåg. *Saw pattern optimising for sawing Scots pine at Sätters Ångsåg*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
7. Götherström, M. 2007. Följdeffekter av olika användningssätt för vedråvara – en ekonomisk studie. *Consequences of different ways to utilize raw wood – an economic study*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
8. Nashr, F. 2007. *Profiling the strategies of Swedish sawmilling firms*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
9. Högsborn, G. 2007. Sveriges producenter och leverantörer av limträ – En studie om deras marknader och kundrelationer. *Swedish producers and suppliers of glulam – A study about their markets and customer relations*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala

10. Andersson, H. 2007. *Establishment of pulp and paper production in Russia – Assessment of obstacles*. Etablering av pappers- och massaproduktion i Ryssland – bedömning av möjliga hinder. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
11. Persson, F. 2007. Exponering av trägolv och lister i butik och på mässor – En jämförande studie mellan sport- och bygghandeln. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
12. Lindström, E. 2008. En studie av utvecklingen av drivningsnettot i skogsbruket. *A study of the net conversion contribution in forestry*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
13. Karlhager, J. 2008. *The Swedish market for wood briquettes – Production and market development*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
14. Höglund, J. 2008. *The Swedish fuel pellets industry: Production, market and standardization*. Den Svenska bränslepelletsindustrin: Produktion, marknad och standardisering. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
15. Trulsson, M. 2008. Värmebehandlat trä – att inhämta synpunkter i produktutvecklingens tidiga fas. *Heat-treated wood – to obtain opinions in the early phase of product development*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
16. Nordlund, J. 2008. Beräkning av optimal batchstorlek på gavelspikningslinjer hos Vida Packaging i Hestra. *Calculation of optimal batch size on cable drum flanges lines at Vida Packaging in Hestra*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
17. Norberg, D. & Gustafsson, E. 2008. *Organizational exposure to risk of unethical behaviour – In Eastern European timber purchasing organizations*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
18. Bäckman, J. 2008. Kundrelationer – mellan Setragroup AB och bygghandeln. *Customer Relationship – between Setragroup AB and the DIY-sector*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
19. Richnau, G. 2008. *Landscape approach to implement sustainability policies? - value profiles of forest owner groups in the Helgeå river basin, South Sweden*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
20. Sokolov, S. 2008. *Financial analysis of the Russian forest product companies*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
21. Färlin, A. 2008. *Analysis of chip quality and value at Norske Skog Pisa Mill, Brazil*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
22. Johansson, N. 2008. *An analysis of the North American market for wood scanners*. En analys över den Nordamerikanska marknaden för träscanners. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
23. Terzieva, E. 2008. *The Russian birch plywood industry – Production, market and future prospects*. Den ryska björkplywoodindustrin – Produktion, marknad och framtida utsikter. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
24. Hellberg, L. 2008. Kvalitativ analys av Holmen Skogs internprissättningsmodell. *A qualitative analysis of Holmen Skogs transfer pricing method*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
25. Skoglund, M. 2008. Kundrelationer på Internet – en utveckling av Skandias webbplats. *Customer relationships through the Internet – developing Skandia's homepages*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
26. Hesselman, J. 2009. Bedömning av kunders uppfattningar och konsekvenser för strategisk utveckling. *Assessing customer perceptions and their implications for strategy development*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
27. Fors, P-M. 2009. *The German, Swedish and UK wood based bio energy markets from an investment perspective, a comparative analysis*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
28. Andræ, E. 2009. *Liquid diesel biofuel production in Sweden – A study of producers using forestry- or agricultural sector feedstock*. Produktion av förnyelsebar diesel – en studie av producenter av biobränsle från skogs- eller jordbrukssektorn. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
29. Barrstrand, T. 2009. Oberoende aktörer och Customer Perceptions of Value. *Independent actors and Customer Perception of Value*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
30. Fälldin, E. 2009. Påverkan på produktivitet och produktionskostnader vid ett minskat antal timmerlängder. *The effect on productivity and production cost due to a reduction of the number of timber lengths*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
31. Ekman, F. 2009. Stormskadornas ekonomiska konsekvenser – Hur ser försäkringsersättningsnivåerna ut inom familjeskogsbruket? *Storm damage's economic consequences – What are the levels of compensation for the family forestry?* Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
32. Larsson, F. 2009. Skogsmaskinföretagarnas kundrelationer, lönsamhet och produktivitet. *Customer relations, profitability and productivity from the forest contractors point of view*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala

33. Lindgren, R. 2009. Analys av GPS Timber vid Rundviks sågverk. *An analysis of GPS Timber at Rundvik sawmill*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
34. Rådberg, J. & Svensson, J. 2009. Svensk skogsindustris framtida konkurrensfördelar – ett medarbetar-perspektiv. *The competitive advantage in future Swedish forest industry – a co-worker perspective*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
35. Franksson, E. 2009. Framtidens rekrytering sker i dag – en studie av ingenjörsstudenters uppfattningar om Södra. *The recruitment of the future occurs today – A study of engineering students' perceptions of Södra*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
36. Jonsson, J. 2009. *Automation of pulp wood measuring – An economical analysis*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
37. Hansson, P. 2009. *Investment in project preventing deforestation of the Brazilian Amazonas*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
38. Abramsson, A. 2009. Sydsvenska köpsågverksstrategier vid stormtimmerlagring. *Strategies of storm timber storage at sawmills in Southern Sweden*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
39. Fransson, M. 2009. Spridning av innovationer av träprodukter i byggvaruhandeln. *Diffusion of innovations – contrasting adopters views with non adopters*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
40. Hassan, Z. 2009. *A Comparison of Three Bioenergy Production Systems Using Lifecycle Assessment*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
41. Larsson, B. 2009. Kundens uppfattade värde av svenska sågverksföretags arbete med CSR. *Customer perceived value of Swedish sawmill firms work with CSR*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
42. Raditya, D. A. 2009. *Case studies of Corporate Social Responsibility (CSR) in forest products companies - and customer's perspectives*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
43. Cano, V. F. 2009. *Determination of Moisture Content in Pine Wood Chips*. Bachelor Thesis. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
44. Arvidsson, N. 2009. Argument för prissättning av skogsfastigheter. *Arguments for pricing of forest estates*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
45. Stjernberg, P. 2009. Det hyggesfria skogsbruket vid Yttringe – vad tycker allmänheten? *Continuous cover forestry in Yttringe – what is the public opinion?* Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
46. Carlsson, R. 2009. *Fire impact in the wood quality and a fertilization experiment in Eucalyptus plantations in Guangxi, southern China*. Brandinverkan på vedkvaliteten och tillväxten i ett gödselexperiment i Guangxi, södra Kina. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
47. Jerenius, O. 2010. Kundanalys av tryckpappersförbrukare i Finland. *Customer analysis of paper printers in Finland*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
48. Hansson, P. 2010. Orsaker till skillnaden mellan beräknad och inmätt volym grot. *Reasons for differences between calculated and scaled volumes of tops and branches*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
49. Eriksson, A. 2010. *Carbon Offset Management - Worth considering when investing for reforestation CDM*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala
50. Fallgren, G. 2010. På vilka grunder valdes limträleverantören? – En studie om hur Setra bör utveckla sitt framtida erbjudande. *What was the reason for the choice of glulam deliverer? -A studie of proposed future offering of Setra*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
51. Ryno, O. 2010. Investeringskalkyl för förbättrat värdeutbyte av furu vid Krylbo sågverk. *Investment Calculation to Enhance the Value of Pine at Krylbo Sawmill*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
52. Nilsson, J. 2010. Marknadsundersökning av färdigkapade produkter. *Market investigation of pre cut lengths*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
53. Mörner, H. 2010. Kundkrav på biobränsle. *Customer Demands for Bio-fuel*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
54. Sunesdotter, E. 2010. Affärsrelationers påverkan på Kinnarps tillgång på FSC-certifierad råvara. *Business Relations Influence on Kinnarps' Supply of FSC Certified Material*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
55. Bengtsson, W. 2010. Skogsfastighetsmarknaden, 2005-2009, i södra Sverige efter stormarna. *The market for private owned forest estates, 2005-2009, in the south of Sweden after the storms*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala